

En Ciudad Real, siendo las 10 horas treinta minutos del día cinco de Julio 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.

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

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

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

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

Dª Ana Aliseda Pérez de Madrid, en representación de la Delegación de Educación y Ciencia.

Dª Isabel López Fernández, en representación de la Delegación de la Junta.

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

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

Dª Clara Anguita Hurtado de Mendoza, experta en urbanismo.

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

D. Andrés Mingorance Samos, en representación de la Administración General del Estado.

D. Antonio Barco Fernández, en representación de la Confederación de empresarios de Castilla-La Mancha.

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. Pedro Castro Álvarez.
D. Vicente Gallego Asensio.

ORDEN DEL DÍA:

0. - SERVICIO DE URBANISMO - Constitución y propuesta de establecimiento de las Normas de Funcionamiento y Atribuciones de la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real, según establece el Decreto 31/2005 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de 29 de Marzo de 2.005, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la J.C.C.M.

1º CONSTITUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO:

El Artículo 10,1 del Decreto 31/2005 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de 29 de Marzo de 2.005 establece la composición de las Comisiones Provinciales de Urbanismo, quedando la de la Provincia de Ciudad Real, tras las solicitudes realizadas y propuestas correspondientes, con los miembros que a continuación se indican:

A) Presidente: El Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.

- D. Santiago García Aranda.

B) Vicepresidente: El Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.

- D. Lorenzo Selas Céspedes.

C) Vocales:

a) Un representante de la Diputación Provincial correspondiente.

- D. Francisco Chico de Campos (Titular)
- D. Ángel Montealegre Comino (Suplente)

b) Dos Alcaldes o Concejales de Ayuntamientos de la provincia, designados por el Consejero de Vivienda y Urbanismo, a propuesta de la Federación de Municipios y Provincial de Castilla-La Mancha.

- D. Román Rivero Nieto (Alcalde de Miguelturra)
- D. Vicente Gallego Asensio (Concejal del Ayuntamiento de Ciudad Real)

c) Un representante de la Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

- D. Pedro Ciudad González.

- d) Un representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de obras públicas.
- D. Pedro Castro Álvarez.
- e) Un representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de agricultura.
- D. Julián Usano Mancheño (Titular)
 - D. José Díaz-Salazar Álvarez (Suplente)
- f) Un representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de medio ambiente.
- D. Félix Gómez Valbuena (Titular)
 - D. Antonio Chocano Moraga (Suplente)
- g) Un representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de educación.
- D^a Ana Aliseda Pérez de Madrid.
- h) Un representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de cultura.
- D. Cándido Barba Ruedas (Titular)
 - D. José Luis Ruiz Rodríguez (Suplente)
- i) Un representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de sanidad.
- D^a Isabel Cañas Villahermosa.
- j) Un representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de industria.
- D. José Diego Caballero Klink.
- k) Un representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de bienestar social.
- D. Luis García López.
- l) Un representante de la Administración General del Estado, designado por el Delegado del Gobierno en Castilla-La Mancha.

- D. Juan Antonio Mesones López.
- m) Dos vocales designados por el Consejero de Vivienda y Urbanismo, de entre los propuestos por los Colegios de Profesionales habilitados en materia de urbanismo de Castilla-La Mancha.
- D. José Javier Ramírez de Arellano Rayo (Colegio de Arquitectos)
 - D. Jesús Pintado Manzaneque (Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos)
- n) Un vocal designado por el Consejero de Vivienda y Urbanismo, de entre los propuestos por la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha.
- D. Antonio Barco Fernández.
- ñ) Dos vocales designados por el Consejero de Vivienda y Urbanismo, de entre personas de acreditada experiencia profesional en cualquiera de las especialidades propias del urbanismo.
- D^a Clara Anguita Hurtado de Mendoza.
 - D. José Miguel Lázaro Rodríguez.
- D) A las reuniones de la Comisión asistirán también, con voz pero sin voto, un representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y el Jefe de Servicio en materia de urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, actuando este último como ponente.
- D. Jesús Ruiz Blanco (representante del Gabinete Jurídico)
 - D. Antonio Mateo Sánchez (Jefe de Servicio de Urbanismo - Ponente)
- E) Será Secretario de la Comisión, con voz pero sin voto, el de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo y en los supuestos de vacante, ausencia o enfermedad del mismo, desempeñará ese cargo otro funcionario cualificado de dicha Delegación Provincial, designado por el Presidente de la Comisión.
- D. Luis Mozo Gallego (Secretario de la Delegación de Vivienda y Urbanismo)

2º PROPUESTA DE ESTABLECIMIENTO DE LAS NORMAS DE FUNCIONAMIENTO Y ATRIBUCIONES DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO:

El Artículo 10,5 del Decreto 31/2005 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de 29 de Marzo de 2.005 por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, establece que el Régimen y Funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Urbanismo se ajustarán a lo previsto en la Ley 30/1992, de 26 de

Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Se le propone a la Comisión Provincial de Urbanismo que, una vez constituida ésta conforme al Decreto 31/2005 citado, acuerde establecer como Normas de Funcionamiento y Atribuciones de la C.P.U. las establecidas en C.P.U. de sesión 12 de Junio de 1.996, y que actualizadas y adaptadas al Decreto 31/2005, son las que se indican a continuación:

1. - Si no existiera quórum en la primera convocatoria, la Comisión Provincial de Urbanismo (C.P.U.) se constituirá media hora después de la señalada para la primera. Para ello será suficiente la asistencia del Presidente, o de quien ostentara la presidencia, la del Secretario y de cuatro de sus miembros con voz y voto.
2. - Ostentará la Presidencia de la C.P.U. en caso de ausencia, vacante o enfermedad del titular, el Vicepresidente, y si también éste causara ausencia, vacante o enfermedad será presidida por el Delegado de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en esta Provincia.
3. - El Secretario de la C.P.U. procederá a realizar la convocatoria de las sesiones y la remisión del Orden del día que ratificará el Presidente por cualquier medio.
4. - Se faculta al Secretario de la Delegación como Secretario de la C.P.U. para iniciar diligencias previas de los expedientes, en el supuesto de suspensión de plazos para evitar caducidad y prescripción de ellos.
5. - La C.P.U. podrá facultar a la Delegación de Vivienda y Urbanismo para la comprobación de la subsanación de deficiencias no sustanciales, que condicionen la efectividad del acuerdo tomado, de lo que dará cuenta posteriormente a la Comisión.
6. - La C.P.U. podrá incorporar las normas de funcionamiento que estime oportuno en posteriores sesiones.
7. - Para la adopción de cualquier acuerdo deberán estar presentes necesariamente el Presidente, o en su defecto, el Vicepresidente, el Secretario y cuatro miembros con Voz y Voto.

ACUERDO C.P.U.:

Los miembros asistentes, en base a lo que establece el Decreto 31/2005 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, acuerdan:

1º Constituirse como nueva Composición de la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real.

2º Establecer como Normas de Funcionamiento y Atribuciones de la C.P.U. las ya

establecidas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 8 de Mayo de 1.996, actualizadas al Decreto 31/2005 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.

0.1 - LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.

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

1 - PLANEAMIENTO:

1.1. – ALCAZAR DE SAN JUAN - Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana relativa a la Recalificación de un Espacio Libre (Aparcamiento, Sobrante de Vía Pública) a Suelo Industrial (Zona de Ordenación 2.1 del P.G.O.U.), que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** Samuel Palomares Pérez, Arquitecto Municipal.
- **Población:** 28.199 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 12-03-1992, B.O.P. de 03-06-1992.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Alcázar de San Juan.

2.- OBJETO

Recalificar 5.920 m² de suelo propiedad del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan al día de hoy, puesto que le fue cedido por SEPES, con tratamiento actual de Aparcamiento o Sobrante de Vía Pública.

El Suelo Recalificado se ubica en el Polígono Industrial “Alces” 2ª Fase

3.- TRAMITACIÓN

El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del Reglamento de Planeamiento

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 28, de 8-02-2005.
- Publicación Diario “Lanza”, de 22-01-2005.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

Municipios colindantes:

- Tomelloso
- Manzanares
- Campo de Criptaza
- Herencia
- Villafranca de los Caballeros

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión 29-03-2005.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

- Inutilidad del Sobrante de Vía Pública Recalificada, no siendo necesarios los aparcamientos para los que está destinado.
- Necesidad de dotar a la planta de producción de BIOETANOL, proyectada en las Parcelas contiguas M-80, M-81, M-82 y M-89, de un acceso directo al ferrocarril Madrid-Cádiz, al que presenta frente el Suelo Recalificado, favoreciendo así la salida del producto final de la futura planta y las condiciones de seguridad de ésta.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La Recalificación de los 5.920 m² facilitarían la construcción del acceso directo al ferrocarril Madrid-Cádiz de la Planta de BIOETANOL proyectada en las parcelas contiguas, puesto que el Aparcamiento está ubicado en una “Zona en Fondo de Saco”; por lo que su reconversión a través de una nueva Calificación evitará el deterioro estético actual al usarse dicho suelo como “Apartadero Ferroviario”.

Respecto de las Normas Urbanísticas aplicables al Suelo Recalificado, se comprueba que:

1º) Textualmente figura que:

- Normativa Actual: Zona de Ordenación: 3.7 (Equipamiento y Transporte)
- Normativa Propuesta: Zona de Ordenación: 2.1 (Polígono Industrial)

2º) Gráficamente figura que:

- Normativa Actual: Prolongación de Viario (Aparcamiento). No existe trama gráfica de ningún tipo

- Normativa Propuesta: Zona de Ordenación 2.1 (Polígono Industrial)

6.- CONSIDERACIONES

En el Documento Técnico remitido para Informe no se cita en ningún punto ni el cumplimiento del Texto Refundido de la L.O.T.A.U ni del Reglamento de Planeamiento de dicha Ley.

Tampoco se concreta en el sentido de establecer si la Modificación Puntual afecta a la Reducción de Sistemas Generales de Espacios Libres, de los que se deduce que existe un excedente de 8,19 m² por habitante, o si por el contrario se trata de una Modificación que afecta al Aparcamiento en Viario; lo que implicaría que se pasará de un Aprovechamiento Urbanístico “0 m²/m²” al que conlleva la Recalificación a Zona de Ordenación 2.1 (Polígono Industrial).

OBSERVACIONES

El Documento Técnico deberá completarse y ajustarse, a todo aquello que dada la finalidad de la Modificación Puntual, le afecta en cuanto al cumplimiento tanto del Texto Refundido de la L.O.T.A.U como del Reglamento de Planeamiento de dicha Ley.

Deberá concretarse la Calificación actual del Suelo Recalificado, puesto que existe discrepancia entre lo contemplado en el texto de la Modificación y lo grafado en los Planos Actual y Definitivo que se incluyen.

Se tendrá que aclarar porqué en el expediente administrativo se cita que la Normativa Actual es la de Espacios Libre, Zona de Ordenación 3.8 del P.G.O.U.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda SUSPENDER la APROBACIÓN DEFINITIVA de la Modificación Puntual de referencia en base a las Consideraciones y Observaciones que se realizan de ella, DEVOLVIENDOLE al Ayuntamiento de Alcázar de San Juan tres de los cuatro ejemplares del Documento Técnico que fueron remitidos por dicho Ayuntamiento.

1.2. – ALCÁZAR DE SAN JUAN – Plan Parcial de Mejora del “Sector Logístico-Comercial”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: PAU-URBANISMO, Proyectos de Actuaciones Urbanas; Gerardo Roger y Luis Casado. Arquitectos.

INFORME:

El Plan Parcial de Mejora de referencia comporta la Modificación Estructural del Plan

General de Ordenación Urbana puesto que plantea la Reclasificación de 970.540,74 m² según plano N° I-04 del Plan Parcial y 606.274,56 m² según consta en la página 14 del texto del Plan Parcial.

El Suelo Reclasificado está separado del Casco Urbano y encajado entre la futura “Autovía de Los Viñedos” y la también carretera de Titularidad Autonómica “CM-3107”

En cuanto al reparto superficial del Sector y a los usos contemplados, se prevén los siguientes:

- Suelo Neto con Uso Hotelero.....	16.987,84 m ²
- Suelo Neto con Uso Logístico-Comercial.....	330.938,54 m ²
- Zonas Verdes.....	95.258,48 m ²
- Equipamientos.....	33.360,50 m ²
- Viario.....	126.729,20 m ²
* - Superficie Total Sector.....	603.274,56 m ²

(*) Considerando como válida la superficie de Suelo Reclasificada de 606.274,56 m², existiría una discrepancia respecto de la que arroja la suma parcial (603.274,56 m²) de 3.000,00 m² de Suelo.

CONSIDERACIONES:

Dada la naturaleza de la Modificación Estructural que conlleva el Plan Parcial de Mejora de referencia, así como la ubicación física del Suelo afectado por la Reclasificación de Suelo que comporta, a ésta le resulta legalmente exigible aparentemente en principio la siguiente Documentación Sectorial Complementaria y Vinculante, no presentada junto con la documentación administrativa remitida por el Ayuntamiento cuando solicitó el Informe Previo y Vinculante que encabeza el título del expediente:

- Evaluación Ambiental Preliminar, evacuada por la Dirección General de Calidad Ambiental, ya que no se acredita lo recogido en el Artículo 138,2º del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., concretamente en el segundo párrafo de éste último punto, relativo a la “Consulta Previa para realizar actuaciones urbanizadoras en Suelo Rústico de Reserva” que regula el Reglamento de Suelo Rústico de la misma Ley.

En este sentido se advierte que la “Consulta” que se aporta, por la que en Pleno Municipal de Sesión Ordinaria de 1 de Octubre de 2.004, se acordó declarar la viabilidad de la actuación urbanística ahora sometida a Informe estableciendo unos criterios mínimos y condiciones, no se ajusta a la “Consulta Previa” mencionada en el párrafo anterior. En cualquier caso, la Evaluación Ambiental Preliminar que se presente hará innecesaria la justificación o subsanación de la “Consulta” a la que se hace referencia.

- Informe de la Consejería competente en materia de Obras Públicas, según lo dispuesto en el Artículo 16,1 de la Ley 12/2002 de 27 de Junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

- Informe de Carreteras de la Administración Autonómica, titular de la futura “Autovía de Los Viñedos” y de la carretera CM-3107.

El Informe que se recabe, además de ajustarse a la Ley de Carreteras de la Autonomía deberá indicar la posible inclusión en el Sector que se delimita de Suelos procedentes de las Expropiaciones llevadas a cabo al objeto de ejecutar las mencionadas Infraestructuras. Igualmente deberá indicarse de forma expresa lo contemplado en la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.; debiéndose delimitar y excluir del Sector Logístico-Comercial tanto los terrenos considerados como Dominio Público, como las Zonas de Servidumbre de las mencionadas Autovía y Carretera. Las citadas Zonas y terrenos necesariamente deberán Clasificarse como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras, puesto que las Infraestructuras Viarias afectadas no merecen en principio la condición de travesías.

- Deberá aportarse toda la Documentación que avala la tramitación Administrativa seguida por el expediente ante el Ayuntamiento, ya que éste únicamente remitió un ejemplar del Plan Parcial, Diligenciado con la sesión Plenaria de 26 de Abril de 2.005 mediante la que se acordó Aprobar Inicialmente el Plan Parcial sometido a Informe.
- Deberá aportarse el Estudio de Impacto Ambiental del expediente, y que necesariamente debió estar expuesto junto con el Plan Parcial durante el período de consulta pública de éste.
- Justificar el encaje y adecuación del Sector delimitado entre los objetivos que rigieron la formulación y el modelo territorial que se pretendía cuando se redactó el P.G.O.U.
- Se tendrá que aclarar la discrepancia superficial detectada.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda NO EMITIR el Informe que solicita el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan hasta tanto no se complete el expediente con la Documentación Sectorial que se especifica en el apartado relativo a Consideraciones, toda vez que la mencionada Documentación Sectorial establecerá la viabilidad o inviabilidad de la Reclasificación Urbanística que conlleva el Plan Parcial de Mejora remitido por el Ayuntamiento.

1.3. - ALMADÉN - Modificación Puntual nº 1/2005 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA, Servicio de Asesoramiento de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- **Población:** 6.543 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)

- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 5-12-1984, D.O.C.M. de 27-2-1985.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Almadén.

2.- OBJETO

1º Reclasificar 7.728 m² de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano Consolidado, con Uso Global Dotacional.

2º Reclasificar 40.124 m² de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbanizable, con Uso Global Residencial.

El nuevo Sector delimitado se denominará Sector Residencial “Peñarrubia”.

3º En total la superficie de Suelo Rústico de Reserva afectada y Reclasificada asciende a 47.852 m².

4º El Suelo Reclasificado, de titularidad Municipal en principio, proviene de diferentes parcelas incluidas en el Polígono Catastral de Rústica nº 4.

La Reclasificación también incluye parte de un camino público que conecta con una calle existente en el Suelo Urbano próximo al área de actuación; dicho camino pertenece al Polígono Catastral 9003.

3.- TRAMITACIÓN

El expediente se remite para su Informe según establece el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

1º Necesidad de ampliar la parcela donde se construirá el futuro “Centro de Especialidades Médicas, Diagnóstico y Tratamiento” de la localidad, evitando así el desplazamiento de la población a centros similares de otros Municipios.

2º Fomentar y favorecer el acceso a la vivienda mediante la creación de Suelo Residencial a precios asequibles, puesto que el destino del Suelo Reclasificado será Residencial Público, sujeto a algún Régimen de Protección Pública.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Atendiendo a cada una de las partes de que se compone la Modificación Puntual

1/2005 de referencia, la descripción de ésta es la siguiente:

1º La Reclasificación de los 7.728 m² de Suelo Rústico de Reserva, que pasarán a Suelo Urbano Consolidado Dotacional, se le agregarán a una parcela urbana donde están ubicados actualmente el Centro de Atención Temprana y el Centro de Salud de la localidad, ya que ambas parcelas son adyacentes y contiguas, además de ser de propiedad Municipal.

Con la Reclasificación planteada se podrá edificar el futuro “Centro de Especialidades Médicas” que ejecutará el SESCAM; estando repartidas de la siguiente forma:

- Uso Dotacional Sanitario Asistencial.....	3.750 m ²
* - Uso Dotacional de Comunicaciones.....	2.655 m ²
- <u>Uso Dotacional Genérico.....</u>	<u>1.323 m²</u>
- Superficie Total.....	7.728 m ²

* Vial de Servicio de 8,25 m de ancho, exigido por el SESCAM, ubicado en la parte posterior del Centro de Especialidades.

El acceso rodado a todas las instalaciones previstas seguirá realizándose desde la Avda. del Parque.

Al Suelo Dotacional resultante le será aplicable la Ordenanza Vigente en las N.N.S.S., salvo en lo referente a parcela mínima, puesto que la nueva parcela obtenida para ese uso será indivisible salvo en los casos que se planteen posibles Cesiones a otras Administraciones Públicas.

2º La Reclasificación de los 40.124 m² de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbanizable Residencial de Protección Pública, lleva aparejada además la definición pormenorizada de dicho Sector, debiendo destacarse de éste que tiene prevista una Densidad Residencial de 45 viviendas/Ha, lo que supone un total de 180 nuevas viviendas previstas, lo que a razón de 2,7 Habitantes por Unidad arroja una Reserva de Sistemas Generales estimada en 1.215 m² de Suelo, además de los Sistemas Locales Legalmente exigibles.

6.- CONSIDERACIONES

La Modificación Puntual no afecta a Zonas Verdes ni Legaliza actuaciones de ningún tipo; por lo que no se requiere trámite administrativo previo ante la Comisión Regional de Urbanismo.

El expediente deberá justificar expresa y fundamentalmente el cumplimiento de los Artículos 24 y 39 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., y 119, 120 y 121 del Reglamento de Planeamiento de dicha Ley; más todos aquellos Artículos y Disposiciones Transitorias o Adicionales que resulten exigibles en aplicación del T.R.L.O.T.A.U., así como de los Reglamentos de Planeamiento y Suelo Rústico de dicha Ley.

OBSERVACIONES

En aplicación tanto del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. y del Reglamento de Planeamiento de ésta, como de la Legislación Medioambiental correspondiente, el expediente urbanístico sometido a Informe requerirá de forma complementaria y Vinculante de la Evaluación Ambiental Preliminar que conlleva la Reclasificación de los 47.852 m² de Suelo Rústico de Reserva que pasarán a Suelo Urbano Consolidado por un lado y a Suelo Urbanizable Residencial por otro.

Respecto del Camino Vecinal que aparece como lindero del nuevo Sector Urbanizable “Peñarrubia”, concretamente respecto del tramo que queda excluido del Sector, se recomienda que se evalúe y reconsidere la fragmentación de parcelas, que aparentemente, queda entre dicho Camino y el límite Norte del Sector, sobre todo a efectos de Superficies Mínimas de Parcelas resultantes en Suelo Rústico.

ACUERDO C.P.U.

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como Informe las Consideraciones y Observaciones que recoge el Informe de la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Urbanismo.

El ejemplar del Proyecto Técnico, del que el Ayuntamiento solicita que se le devuelva junto con el presente Informe, no se podrá devolver puesto que es el Documento Técnico en el que se basa el Informe que se emite.

1.4. - ALMAGRO - Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo del Sector Urbanizable Residencial S5, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo.

Autor Documento Urbanístico: Carlos Sánchez Pintado. Arquitecto.

1.- ANTECEDENTES:

- **Población:** 8.492 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Objeto:** Desarrollar el Sector Urbanizable Residencial S5 delimitado y definido en las N.N.S.S.
- **Superficie:** 80.428,43 m² según medición real de los terrenos
- **Situación:** Al Sur-Oeste de la localidad, entre las carreteras que unen Almagro con Moral y Valenzuela de Calatrava.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Promociones Clavero Fernández de Córdoba, S.L.)

2.- TRÁMITE:

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

- **Publicación D.O.C.M.** n° 28, de 8 de Febrero de 2.005
- **Publicación Diario:** Lanza, de 7 de Febrero de 2.005
- **Resultado de la Información Pública:** Sin reclamaciones o alegaciones
- **Fecha de Certificación:** 11 de Marzo de 2.005
- **Acto de Apertura de plicas:** 9 de Marzo de 2.005
- **Resultado del Acto:** Plica única, presentada por “Promociones Clavero Fernández de Córdoba, S.L.”

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Publicaciones efectuadas (D.O.C.M. y Diario Lanza)
- Acta de apertura de la Plica
- Anuncio de la publicidad del acto de la apertura de la plica.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el escaso Plan Parcial del Sector que se desarrolla, documento no adaptado al Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

Normativa Urbanística.

	POM. (o N.N.S.S.)	PAU
Superficie Total	80.740 m ²	80.428,43 m ²
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	-	-
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	60.555 m ²	40.214,22 m ²
Coeficiente de homogeneización. En su caso.	1	1
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	60.555 m ²	40.214,22 m ²
Aprovechamiento Tipo	0,75 m ² /m ²	0,50 m ² /m ²
Superficie Neta	54.900 m ²	46.995,36 m ²
Ordenanza		
Parcela mínima	150 m ²	150 m ²
Frente mínimo	8 m	8 m
Retranqueos	0 m	0 m
Número de Plantas	Baja + 1	Baja + 1
Altura	7 m	7 m
Ocupación	75 %	75 %
Edificabilidad neta	1,5 m ² /m ²	0,8554 m ² /m ²
Numero de Viviendas / Densidad	34 Viv/Ha	273 Viv; 34 Viv/Ha

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	-	80.428,43 m ²
Edificabilidad lucrativa total	1 m ² c/m ² s	40.214,22 m ²
Dotacional	20 m ² s/100 m ² c	8.042,84 m ²
Zonas Verdes	10 % S.T.O.	8.042,84 m ²
Aparcamiento	50% en Viario + 50% en Interior Viviendas	402 plazas en Sup.
Superficie neta	-	46.995,36 m ²
Aprovechamiento	-	40.214,22 m ²
Suelo 10% Aprovechamiento	10 % 40.214 m ²	4.699,54 m ²
Instalaciones propias	-	16,81 m ²
Red viaria	-	17.330,57 m ²

4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

Obras de urbanización:

- **Viales:** Las calles tienen 10 y 12 m de anchura total, están formadas por dos aceras de 1,50 m de anchura y calzada de 7 y 9 m respectivamente, en la que se encuentra la zona de aparcamientos.
- **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 el anteproyecto de:
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Red eléctrica de media tensión y centro de transformación,
 - Red de alumbrado público.
- **Red de telecomunicaciones:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telecomunicaciones.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el anteproyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el anteproyecto de urbanización.

Documentos del Anteproyecto.

El Anteproyecto consta de memoria, planos y resumen del Presupuesto.

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

- PROPUESTA DE CONVENIO:

Existe una propuesta de Convenio Urbanístico donde constan las siguientes cláusulas:

- 1ª.- Objeto.
- 2ª.- Ámbito.
- 3ª.- Afectados.
- 4ª.- Contenido
- 5ª.- Cargas Urbanísticas (total gasto 1.431.092 €)
- 6ª.- Régimen de retribución al urbanizador:
 - Retribución en terrenos, mediante la retribución al agente urbanizador de la titularidad del 32,41% del suelo edificable.
 - Retribución en metálico, mediante cuotas de urbanización.
- 7ª.- Ejecución del programa, donde consta:
 - Plazos, que será de 22 meses a contar desde la disposición de los terrenos.
 - Ejecución.
- 8ª.- Garantías del urbanizador, 7% del importe de la ejecución por contrata y de liquidación de cuotas.
- 9ª.- Obras de urbanización.
- 10ª.- Penalizaciones.
- 11ª.- Resolución.
- 12ª.- Modificaciones objetivas obligatorias.
- 13ª.- Cesión de la condición de Urbanizador.
- 14ª.- Normativa aplicable.
- 15ª.- Interpretación del contrato.
- 16ª.- Jurisdicción competente.

- PROPUESTA JURIDICO-ECONÓMICA:

- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.-

El aspirante a Urbanizador es a su vez propietario de gran parte de los terrenos del Sector (75,26%); resultado además que existe acuerdo con un alto porcentaje del resto de propietarios respecto del Programa del que se pretende la adjudicación, rigiéndose pues en sus relaciones por lo estipulado en este contrato y en las leyes de aplicación pertinente

- Gastos de urbanización:

Los gastos de urbanización son de 1.431.092 €, desglosados de la siguiente forma:

Capítulo de los gastos	Precio en Euros
Suma de gastos de contrata de urbanización del Sector (Gastos Generales + B° Indus)	1.041.415
Levantamiento topográfico	3.800
Honorarios técnicos de redacción proyecto urbanización	40.000
Plan parcial	13.000
Honorarios de técnicos de estudio de seguridad y salud	3.000
Programa y proposición jurídico-económica	1.000
Honorario técnicos de proyecto de reparcelación	6.000
Gastos financieros (Aval)	1.500
Convenio urbanístico	1.000
Acometidas de obra de luz, agua, etc... (part. a tanto alzado)	6.000
Coordinación de seguridad y salud	9.000
Licencia de obra de Ayuntamiento proyecto de urbanización	0
Indemnizaciones	Pto.Reparcela.
Gastos de escrituración y registro (partida a tanto alzado)	10.500
Impuestos (actos jurídicos documentad)(part. a tanto alzado)	6.100
Subtotal honorarios y gastos técnicos e impositivos (tasas)	100.900
Suma de gastos directos e indirectos	1.142.315
Gastos generales urbanizador por promoción y gestión 3%	34.269
Beneficio del urbanizador (5%)	57.116
Presupuesto total del programa de actuación urbanizador	1.233.700
Impuesto sobre el valor añadido, tipo vigente el 16%	197.392
TOTAL GASTOS LIQUIDOS DEL PROGRAMA	1.431.092

- Proporción de solares o cuotas de retribución.

- EL propietario que optase por la retribución en metálico abonará la cantidad de 15,34 euros, más el IVA correspondiente, por cada metro cuadrado de terreno que posea en el momento inicial y que aporte a esta unidad objeto de esta actuación.
- Los propietarios que optasen por la retribución en terrenos: la cuota para el dueño del terreno será el 67,59% y para el urbanizador el 32,41% del terreno neto resultante.

- Incidencia económica de los compromisos para edificar.

El Urbanizador se compromete a aportar a la Administración ofertas de compra vinculantes, en plazo no superior a tres meses desde la adjudicación de la Programación, sobre el suelo resultante que materialice el 10% del aprovechamiento lucrativo a favor de la misma, para la edificación de Viviendas con algún tipo de Protección; caso de que la Administración optase por monetarizar el citado diez por ciento de aprovechamiento lucrativo.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Las subsanaciones que se deberán realizar, o la Documentación Sectorial que se deberá recabar se indica en las Observaciones que figuran a continuación:

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

Se considera correcto y ajustado a lo que establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U.; no obstante puesto que la actuación plantea un número máximo de Viviendas que asciende a 273, necesariamente se deberá recabar Informe Sectorial de la Consejería de Educación, en aplicación todo ello de lo que establece el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. respecto de las Reservas de Dotacional Público para Uso Educativo.

Igualmente, y puesto que el Programa de Actuación Urbanizadora tiene como Alternativa Técnica un Plan Parcial, el Ayuntamiento deberá solicitar el Informe de la Consejería de Obras Públicas según establece el Artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de Junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

El Plan Parcial que se aporta data de Septiembre de 2.004, no adaptándose a lo que para este tipo de Documentos de Planeamiento de Desarrollo establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., adaptación que deberá realizarse de forma necesaria.

Del número de plazas de aparcamiento que se ubicarán en superficie deberán descontarse las situadas en 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.
- 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.
- 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**

La propuesta de convenio comprende los aspectos determinados en el artículo 110 del Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

- Propuesta Jurídico-Económica

La propuesta de Jurídico-Económica comprende los aspectos determinados en el artículo 110 del Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia por considerar que en general éste se ajusta a lo que para este tipo de Documentos Urbanísticos establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U.; no obstante, el Ayuntamiento antes de Aprobar y Adjudicar el desarrollo urbanístico al Agente Urbanizador correspondiente deberá comprobar que se subsana y completa el P.A.U. del Sector S5 en todo aquello que figura en el apartado relativo a Consideraciones Generales, concretamente en cuanto a las Observaciones que en dicho apartado se indican; subsanaciones realizadas y documentación complementaria aportada que así deberá Certificarse por el Secretario del Ayuntamiento, a la vista de los Informes Técnicos Municipales correspondientes, cuando solicite la Inscripción del P.A.U. en el Registro que al efecto existe en el Servicio de Urbanismo.

Por todo ello, el Ayuntamiento deberá entender el presente Informe Favorable, **CONDICIONADO** a que se aporte necesariamente la Documentación Subsana y Complementaria que se indica.

1.5. – ARGAMASILLA DE ALBA – Estudio de Detalle de una parcela con frentes hacia las calles Campo de Criptana y Cervantes, que remite el Ayuntamiento solicitando erróneamente su Aprobación, puesto que se trataría de su Informe Previo.

Autor Documento Urbanístico: Francisco Javier Delgado Medina. Arquitecto.

INFORME:

Aunque el Ayuntamiento remite ahora el expediente, éste tiene los siguientes antecedentes anteriores:

1º En fecha 27 de Febrero de 2.004 el Ayuntamiento remitió un ejemplar de un “Estudio de Detalle para la justificación de la Edificabilidad”. El Documento Técnico remitido entonces carecía de trámite administrativo e incluía otro Estudio de Detalle ubicado tangencialmente al remitido e Informado Favorablemente en C.P.U. de 29 de Abril de 2.003.

2º Con fecha 2 de Marzo de 2.004, se le devolvió al Ayuntamiento el Estudio de Detalle mencionado en el punto anterior indicándoles lo que se transcribe a continuación:

“Examinado el Estudio de Detalle relativo a un solar ubicado entre las calles Campo de Criptana y Cervantes, de esa localidad, remitido por Uds. el día de ayer; les comunico que dicho documento urbanístico será “Informado con carácter Previo y Vinculante” por la Comisión Provincial de Urbanismo cuando remitan copia del expediente administrativo que avale la tramitación llevada a cabo hasta ahora por parte de ese Ayuntamiento, toda vez que el Informe que solicitan debe ser emitido en el punto de tramitación administrativa correspondiente, tal y como establece la Ley 2/1998 de O.T.A.U. de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

En cualquier caso, se les anticipa que a la vista de todos los antecedentes urbanísticos anteriores, el Estudio de Detalle ahora presentado deberá ceñirse única y exclusivamente al ámbito espacial no incluido ni contemplado en el Estudio de Detalle Informado Favorablemente en C.P.U. de sesión 29-4-2003 (del que no tenemos ningún ejemplar Diligenciado con la Aprobación Definitiva finalmente alcanzada), ya que se comprueba ahora que erróneamente no solo se incluye el Estudio de Detalle ya Informado, sino que se altera la Calificación del Suelo incluido en ese Estudio como “Espacio Libre”. No obstante, si esa fuera la intención, la tramitación administrativa iría más allá de la tramitación de un simple Estudio de Detalle.”

El único Documento Urbanístico que el Ayuntamiento le remite ahora a la Comisión Provincial de Urbanismo se denomina “Estudio de Detalle para la justificación de la Edificabilidad”.

El “Estudio de Detalle para la justificación de la Edificabilidad” fue publicado, con la denominación que literalmente se indica, en el D.O.C.M. de fecha 18 de Marzo de 2.005; y de su examen únicamente se puede comprobar que:

- El objetivo del Estudio de Detalle es la construcción de viviendas adosadas y garajes. Se desconoce el número de unidades que se obtendrán.
- La superficie que abarca el Estudio de Detalle asciende a 3.023,80 m².
- Se plantea la ejecución de un viario de 7 metros de anchura del que se desconoce la superficie total que tendrá.
- Expresamente se recoge que la Edificabilidad Bruta (residencial) que se podrá materializar ascenderá a 3.011,21 m²t, ligeramente inferior a la máxima que limita y establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U.; sin embargo también se indica que sin la formulación del Estudio de Detalle la Edificabilidad ascendería a 5.861,06 m²t.

Observaciones al Documento Técnico

A continuación se citan las más significativas, en base al Reglamento de Planeamiento

de la L.O.T.A.U.:

- No se justifica que la formulación del Estudio de Detalle esté prevista, con regulación expresa, en las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico, al menos textualmente, puesto que no se trata de un Plan de Ordenación Municipal.
- El Estudio de Detalle se presenta incompleto en cuanto a la Documentación que debe contener en aplicación del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Las actuaciones a nivel de urbanización a llevar a cabo en la parcela objeto de Estudio de Detalle demuestran que el Régimen Urbanístico del Suelo aplicable deberá ser el correspondiente a “Suelo Urbano No Consolidado” determinado en el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., debiendo desarrollarse mediante la Delimitación de una Unidad de Actuación Urbanizadora y Programa de Actuación Urbanizadora cuya Alternativa Técnica sea un Plan Especial de Reforma Interior; todo ello debido fundamentalmente al hecho de tener que ejecutar el viario propuesto en el Estudio de Detalle, que dará lugar a las parcelaciones que recoge este Documento Urbanístico.
- Indicar finalmente que al Programa de Actuación Urbanizadora que se cita en el punto anterior le será exigible 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)

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 éste se realizan.

1.6. - CALZADA DE CALATRAVA - Estudio de Detalle de una parcela urbana ubicada entre las calles Pedro Camacho y Del Amparo, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo.

Autor Documento Urbanístico: Javier García Ibáñez. Arquitecto.

INFORME:

El Estudio de Detalle de referencia plantea ordenar una parcela de 6.971,32 m² de superficie, ubicada en la confluencia de las calles Pedro Camacho y Del Amparo, colindante con Suelo No Urbanizable, y a la que le es aplicable la Normativa establecida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, concretamente la relativa a “Edificación en Manzana Cerrada o entre Medianerías”.

En aplicación de la Normativa Urbanística, y con la formulación del Estudio de Detalle, se obtendrían 9.475,23 m² edificables mediante la ejecución de dos bloques, de dudosa materialización urbanística futura, así como una serie de Plazas de Aparcamiento a

ubicar en el interior de la parcela, concretamente 100 unidades en superficie.

Sin la formulación del Estudio de Detalle, éste recoge que se podrían materializar 16.731,18 m² edificables, al igual que con el Estudio de Detalle, también de dudosa materialización urbanística futura en base a los parámetros urbanísticos aplicables y de la disposición de la edificación en la parcela sobre la que se desarrolla en Estudio de Detalle.

Observaciones al Documento Técnico

A continuación se indican las que se consideran más significativas:

- En ningún punto del Documento Técnico se hace referencia al Texto Refundido de la L.O.T.A.U. ni al Reglamento de Planeamiento de esta Ley.
- Tampoco se hace referencia a los fines y objetivos que establece la legislación para los Estudios de Detalle.
- 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 determinan los Artículos 72 y 73 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- El Estudio de Detalle se presenta 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.
- No queda justificado que la Edificabilidad que se pueda materializar sobre la parcela objeto de Estudio de Detalle, antes y después de realizar éste, sea la que se indica, sobre todo por la disposición de bloques interiores.
- No se distingue entre Edificabilidad Residencial y posible Edificabilidad Comercial a ubicar en las plantas bajas, por lo que la Edificabilidad que se obtendría para el área del Estudio de Detalle, caso que toda ella fuera Residencial, superaría la que establece como máxima el Texto Refundido de la L.O.T.A.U. para Suelo Urbano Consolidado.
- Las actuaciones, a nivel de Urbanización del Viario que se plantea 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 ésta) que el Régimen Urbanístico del Suelo incluido en el ámbito de actuación sea el correspondiente al del “Suelo Urbano No Consolidado” que determina el T.R.L.O.T.A.U. y el Reglamento de Planeamiento de ésta; debido fundamentalmente al hecho de que se tienen que ejecutar nuevos viarios que den lugar a las Parcelaciones que recoge el Documento Técnico al menos la de Bloque nº 2 que se ubica en el interior de la parcela.
- Si el Estudio de Detalle hubiera sido Informado previamente por los Servicios Técnicos Municipales, las Observaciones que se indican del Documento Técnico podrían haber evitado tramitar un expediente que no ajustándose técnicamente en absoluto al Texto

Refundido de la L.O.T.A.U., si que se ajusta por el contrario al trámite administrativo que para este tipo de Estudios establece el mencionado Texto Legal.

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 deberá delimitar una Unidad de Actuación Urbanizadora, así como la Redacción y Tramitación administrativa del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, debiendo desarrollarse éste mediante Plan Especial de Reforma Interior, al que le será 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).

1.7. – CAMPO DE CRIPTANA – Plan Parcial de Mejora del Sector Industrial “Pozo Hondo Ampliación”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Tomás Marín Rubio. Arquitecto

INFORME:

El Plan Parcial de Mejora de referencia redactado y tramitado a instancias de la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), dependiente del Ministerio de la vivienda, es la consecuencia del Convenio de Colaboración formalizado entre el Ayuntamiento de Campo de Criptana y la mencionada Entidad Pública suscrito el 14 de Febrero de 2.004 por el que se crea y desarrolla la actuación urbanizadora “Pozo Hondo Ampliación”.

El Suelo Rústico de Reserva Reclasificado a Suelo Urbanizable Industrial asciende a 431.412,26 m² y es contiguo por un lado al antiguo y ya desarrollado, también por SEPES, Plan Parcial “Pozo Hondo-Sector 9”, presentando por otros dos de sus extremos frentes hacia la carretera N-420 y hacia la línea de Ferrocarril Madrid-Alicante. Se advierte que ya en el Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana, Aprobado Definitivamente en C.P.U. de sesión 27 de Febrero de 2.003 el Suelo que se Reclasifica estaba delimitado como “Área de reserva para Ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo”.

En cuanto al reparto superficial del Sector, se contemplan las siguientes superficies de Ordenación:

- Zona Industrial Adosada.....	58.050,00 m ²
- Zona Industrial Aislada.....	192.556,93 m ²
- Infraestructura (Transformadores).....	179,82 m ²
- Reserva para Viario Local.....	1.679,10 m ²

- Viario Local.....	70.250,43 m ²
- Sistema General de Viario.....	21.078,87 m ²
- Zona de Uso Terciario.....	20.781,84 m ²
- Zona de Uso Dotacional Público.....	21.573,09 m ²
- Zonas Verdes y Espacios Libres.....	45.262,18 m ²
- Superficie Total Ordenada.....	431.412,26 m ²

CONSIDERACIONES:

Dada la naturaleza de la Modificación Estructural del P.O.M. de Campo de Criptana que conlleva el Plan Parcial de Mejora de referencia, así como la ubicación física del Suelo afectado por la Reclasificación que de éste comporta, a ésta le resulta legalmente exigible aparentemente en principio la siguiente Documentación Sectorial Complementaria y Vinculante, no presentada por el Ayuntamiento cuando solicitó el Informe Previo y Vinculante correspondiente; aunque se resalta que en la Documentación Administrativa del expediente remitida por el Ayuntamiento queda patente la petición de la misma.

- Evaluación Ambiental Preliminar evacuada por la Dirección General de Calidad Ambiental, toda vez que no queda recogido ni acreditado lo que establece el Artículo 138, 2º del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., concretamente en cuanto a lo relativo a la “Consulta Previa para realizar actuaciones urbanizadoras en Suelo Rústico de Reserva” que regula el Reglamento de Suelo Rústico de la misma Ley.
- Informe de la Consejería competente en materia de Obras Públicas, según lo dispuesto en el Artículo 16, 1 de la Ley 12/2002 de 27 de Junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- Informe de Carreteras del Estado respecto de la afección del Sector Urbanizable Industrial respecto de la N-420 (p.k. 293+047 a p.k. 293+532).

El Informe que se recabe, además de ajustarse a la Ley de Carreteras del Estado deberá indicar la posible inclusión en el Sector que se delimita de Suelos procedentes de Expropiaciones llevadas a cabo en su momento por el Ministerio correspondiente, hoy de Fomento. Igualmente deberá indicarse de forma expresa lo contemplado en la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.; debiéndose delimitar y excluir del Sector delimitado tanto los terrenos considerados como Dominio Público, como las Zonas de Servidumbre de la mencionada carretera nacional. Las citadas zonas y terrenos necesariamente deberán Clasificarse como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras, puesto que en principio la Infraestructura Viaria afectada no merece la condición de Travesía.

- Informe de RENFE o administración titular que corresponda respecto de la afección que representa el desarrollo urbanístico del Sector Urbanizable Industrial que se delimita, hacia el tramo de ferrocarril Madrid-Alicante. Al igual que en el apartado anterior, esta Infraestructura también se ve afectada por la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.; por lo que el Informe Sectorial que se recabe deberá establecer los terrenos de Dominio Público y las Zonas de Servidumbre del

tramo de ferrocarril afectado, al objeto de excluir ambos terrenos y Zonas del Sector, debiendo Clasificarse necesariamente esos Suelos como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras, puesto que el ferrocarril afectado en ese tramo no discurre por Casco Urbano.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda NO EMITIR el Informe que solicita el Ayuntamiento de Campo de Criptana hasta tanto no se complete el expediente con la Documentación Sectorial que se especifica en el apartado relativo a Consideraciones, toda vez que la mencionada Documentación Sectorial establecerá la viabilidad o inviabilidad de la Reclasificación Urbanística que conlleva el Plan Parcial de Mejora remitido por el Ayuntamiento.

1.8. - DAIMIEL – Innovación nº 13 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** Francisco Javier García Simal. Arquitecto.
- **Población:** 17.542 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 25 de Febrero de 1999 , D.O.C.M. de 23 de Abril de 1999
- **Promotor:** Ayuntamiento de Daimiel

2.- OBJETO

Adecuación de los Usos previstos en las Normas Urbanísticas a la realidad social y urbanística de la Localidad de Daimiel, así como a los fines urbanísticos de dicho Ayuntamiento

3.- TRAMITACIÓN

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

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M.: 9 de Febrero 2005
- Publicación Diario: Lanza el 28 de Enero de 2005
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos Colindantes: Malagón, Las Labores, Manzanares, Almagro, Bolaños de Calatrava, Torralba de Calatrava y Puerto Lápice.

Dada la finalidad de la Innovación se estima que el expediente no requiere Documentación Sectorial Complementaria y Vinculante de ningún tipo.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 2 de Mayo de 2005.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras se cita la que se considera más significativa:

Adecuación de la Normativa Urbanística a la realidad y necesidad constructiva y social, toda vez que transcurridos cinco años desde la Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación Municipal ha puesto en evidencia la necesidad de abordar la presente Modificación.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El único Título del Plan de Ordenación Municipal que se ve afectado por la Innovación de referencia es el Título VI correspondiente a “Condiciones Particulares de la Zona”; concretamente en los Capítulos, Claves, Artículos y Letras de éstos que se indican a continuación:

1º) Capítulo 2. Clave 01. Mantenimiento de la Edificación

Actualmente: Artículo 6.2.3, a)-Automóvil: Compatibles los grupo siguientes: II, III y IV, en situaciones C y D; y IX, en situación E, siempre como complemento del uso característico. Todos esos grupos en situación J, hasta el 70% de la superficie total del solar. Prohibido en todos los demás casos. Se preverá una plaza de estacionamiento por cada vivienda proyectada.

Modificado: Artículo 6.2.3, a)- Automóvil: Compatibles los grupos siguientes: II, III, IV y V, en situaciones C y D; y IX, en situación E, siempre como complemento del uso característico. Todos esos grupos en situación J, hasta el 70% de la superficie total del solar. Prohibido en todos los demás casos. Se preverá una plaza de estacionamiento por cada vivienda proyectada.

Actualmente: Artículo 6.2.3,j)- Religioso: Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situación C, sólo cuando los accesos se realicen por vía pública de una calzada cuyo ancho mínimo sea de 5 metros de calzada libre. El grupo II en situaciones B (residencia sólo en planta primera, culto sólo en planta baja) y C. Misma Observación sobre la anchura de vías que para el grupo anterior. Prohibido en todos los demás casos

Modificado: Artículo 6.2.3.j)-Religioso: Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situación C (**excepto en sótano**), sólo cuando los accesos se realicen por vía pública de una calzada cuyo ancho mínimo sea de 5 metros de calzada libre. **El grupo II en situaciones B y C (excepto en sótano)**. Misma observación sobre la anchura de vías que para el grupo anterior. Prohibido en todos los demás casos.

2º Capítulo 3. Clave 02. Residencial Unifamiliar en Baja Densidad

Actualmente: Artículo 6.3.9.j)-Religioso: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

Modificado: Artículo 6.3.9.j)- Religioso: **Compatible el Grupo I y II en situaciones B y C (excepto en sótanos)**.

3º Capítulo 4. Clave 03. Residencial Unifamiliar en Alta Densidad.

Actualmente: Artículo 6.4.9, j)-Religioso: Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

Modificado: Artículo 6.4.9, j)- Religioso: **Compatible el Grupo I y II en situaciones B y C (excepto en sótano)**

4º) Capítulo 5. Clave 04. Residencial Intensiva.

Actualmente: Artículo 6.5.9, a)-Automóvil: Compatibles los grupos siguientes: I, II, III y IV, en situaciones C y J. Se preverá una plaza de estacionamiento por cada vivienda proyectada, excepto en el caso de las unifamiliares y de la dispensa descrita en el artº 5.3.24 de estas Normas Urbanísticas. Prohibido en todos los demás casos.

Modificado: Artículo 6.5.9,a)- Automóvil: Compatibles los grupos siguientes I, II, III, IV y V en situaciones C y J. Se preverá una plaza de estacionamiento por cada vivienda proyectada, excepto en el caso de las unifamiliares y de la dispensa descrita en el artº 5.3.24 de estas Normas Urbanísticas. Prohibido en todos los demás casos.

Actualmente: Artículo 6.5.9,b)- Residencial: Característico en grupos I y II, situaciones A, B y C (excepto en sótanos). Prohibido en todos los demás casos.

Modificado: Artículo 6.5.9, b)- Residencial: Característico en grupos I, II y III, situaciones A, B y C (excepto en sótanos). Prohibido en todos demás caso.

Actualmente: Artículo 6.5.9,j)-Religioso: Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones C, E y F, sólo cuando los accesos se realicen desde una vía cuyo ancho mínimo sea de 5 metros de calzada libre. El grupo II en situaciones B (residencia sólo en p. 1ª), E, F y G. Prohibido en todos los demás casos.

Modificado: Artículo 6.5.9,j)-Religioso: Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones C (**excepto en sótano**), E y F, sólo cuando los accesos se realicen desde una vía cuyo ancho mínimo sea de 5 metros de calzada libre. El grupo II en situaciones B, C (**excepto en sótano**) E, F, G y H. Prohibido en todos los demás casos.

Aunque la Innovación será aplicable en principio a Suelo Urbano, también se extenderá en un futuro a los diferentes Sectores Urbanizables y Unidades de Actuación que se desarrollen a partir de la Aprobación Definitiva de la misma.

Aprovecha además la Innovación para puntualizar que se trata de Normativa Urbanística del Plan de Ordenación Municipal y no de las Normas Subsidiarias ya que aunque culminó como P.O.M., inicialmente dicha Figura de Planeamiento comenzó a ser Redactada como Revisión de Normas Subsidiarias, mientras la cual entró en vigor la L.O.T.A.U.; hoy Texto Refundido de dicha Ley.

6.- CONSIDERACIONES Y OBSERVACIONES

El expediente no comporta ni Reclasificación de Suelo ni incrementos de Aprovechamientos Lucrativos de ningún tipo, ajustándose en todo lo no exigible por éstos motivos a lo que establecen tanto el Texto Refundido de la L.O.T.A.U. como el Reglamento de Planeamiento de ésta.

Igualmente la Innovación se ajusta en cuanto a su Documentación a las particularidades que exige el Reglamento de Planeamiento.

El trámite administrativo seguido por el expediente se considera ajustado al Legal y Reglamentariamente exigible y aplicable en función de la naturaleza Innovadora del expediente.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Innovación de referencia en base a las Consideraciones y Observaciones que de él se realizan en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.; así como por considerar fundamentalmente que la Innovación se ajusta a lo que para éstas establece el Artículo 39 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U y el Artículo 120 del Reglamento de Planeamiento de dicha Ley.

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.

1.9. - DAIMIEL - Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal relativa a la “Exclusión del Catálogo de Bienes Protegidos de Inmuebles del P.O.M., de la edificación ubicada en la c/ General Prim números 20 y 22”, que remite el Ayuntamiento solicitando

su Aprobación Definitiva

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

El expediente de referencia fue tramitado anteriormente en C.P.U. 11 de Diciembre de 2003.

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 que han contestado al requerimiento correspondiente.
- 2º Durante el período de exposición pública del expediente no se presentaron alegaciones de ningún tipo.
- 3º Dada la finalidad de la Modificación Puntual de referencia, a ésta le es exigible, en principio, el Informe Sectorial y Vinculante de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico Artístico.

ANTECEDENTES DE HECHO CONSIDERADOS EN C.P.U. DE 11 DE DICIEMBRE DE 2003.

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

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

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

ACUERDO C.P.U. DE SESION DE 11 DE DICIEMBRE DE 2003

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

Modificación Puntual.

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

NUEVA DOCUMENTACION REMITIDA:

A raíz del acuerdo de C.P.U. de 11 de Diciembre de 2003 el Ayuntamiento remite en fecha 21 de Junio de 2005 la siguiente documentación:

- Resolución de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de sesión 3 de Marzo de 2005, donde literalmente consta que:

“SOCIEDAD MARCANTIL URBANISMO Y DESARROLLO INSER S.A. C/ Prim, 20-22. Exclusión Catálogo de Bienes Protegidos del Plan de Ordenación Municipal. (Inmuebles nº 024).

Después de retomar y tras analizar el expediente de referencia, la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico reconoce la competencia y capacidad del Ayuntamiento precedente en cuanto al tema de exclusión de un bien catalogado.

Que esta C.P.P.H. considera, que desde ese Consistorio, se ha cumplido con toda la tramitación administrativa para la exclusión del susodicho inmueble; como queda reflejado en el artículo 5.7.34 del Plan de Ordenación Municipal como queda expuesto en el escrito del Ayuntamiento fechado en 9-1-2004.

Que esta C.P.P.H. se adhiere al condicionante impuesto por el Arquitecto Municipal y aprobado por el propio Ayuntamiento en el sentido de que “la nueva edificación se ajuste al entorno próximo, condicionando su tramitación a la adecuación estética y medio ambiental del espacio público urbano y del entorno cercano,...”

Que la C.P.P.H. se ratifica en los acuerdos adoptados de las anteriores sesiones: 5-12-2003 y 14-1-2005, respectivamente, sobre el tema en cuestión.

Que la C.P.P.H. considera que la tramitación seguida por el Ayuntamiento a la hora de proceder a la descatalogación, se ajusta a lo requerido en el acuerdo de fecha 5-12-2003. Y en base a cuanto antecede esta Comisión de Patrimonio Histórico adopta el acuerdo siguiente; con el fin de dar terminado al expediente de referencia.

Que tras quedar enterada de la documentación que obra en el expediente que precede (112/2003) no puede pronunciarse legalmente sobre el asunto precedente; puesto que no está declarado bien de interés cultural (BIC); sí, en cambio, esta C.P.P.H. no solo recomienda sino que, expresa su sentir, de que debería mantenerse el inmueble como un bien patrimonial de la ciudad, por considerarle con suficientes valores arquitectónicos medio ambientales. Y pese a ello, desde esta Comisión, no entiende que, en principio, se proceda a descatalogar un edificio para ser derribado y, después, levantar otra de nueva planta, condicionando la fachada a la “adecuación estética y medio ambiental del espacio público urbano y del entorno cercano”; teniendo en cuenta que susodicho edificio goza de una protección ambiental entiende que no debe pronunciarse a tal efecto sobre lo requerido; siendo, por consiguiente, competencia de ese M.I. Ayuntamiento proceder a la descatalogación de un inmueble que, en su día, fue catalogado por el mismo.”

- Cuatro ejemplares del Documento Técnico de la Modificación Puntual de referencia, Diligenciados con la Aprobación Inicial de sesión 6 de Octubre de 2003, a los que se les ha incorporado fotocopia de la Resolución de la C.P.P.H. que se cita en el punto anterior.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia en base a:

- El contenido del acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de fecha 3 de Marzo de 2005, por el que finalmente se deduce que es competencia del Ayuntamiento la inclusión o no de Edificios a Proteger, siempre que estos no se encuentren declarados o incoados como bien de interés cultural.

- Lo dispuesto en el Plan de Ordenación Municipal respecto de las Modificaciones del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

- No le es exigible ni aplicable, dada la naturaleza de la Modificación Puntual, lo que establecen los Artículos 39 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., y 120 del Reglamento de Planeamiento de dicha Ley.

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.

1.10. - DAIMIEL –Innovación Modificación Puntual nº 9 del Plan de Ordenación Municipal relativa al cambio de alturas del tramo comprendido inicialmente entre los números 12 al 22 y finalmente entre los números 20 y 22 de la calle Prim, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

Autor Documento Urbanístico: Inicialmente Ramón Sánchez-Valverde Cornejo, Ex-

Arquitecto Municipal; y finalmente: URBANATURA (Urbanismo y Naturaleza).

El expediente de referencia fue tramitado anteriormente en C.P.U. 14 de Octubre de 2004, tal que:

TRÁMITE:

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

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

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

“1.4. - DAIMIEL – Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal relativa a la “Exclusión del Catálogo de Bienes Protegidos de Inmuebles del P.O.M., de la edificación ubicada en la c/ General Prim números 20 y 22”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

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

TRÁMITE:

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

3. Dada la finalidad de la Modificación Puntual de referencia, a ésta le es exigible, en principio, el Informe Sectorial y Vinculante de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico Artístico.

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

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

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

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

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

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

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

- 2º.- **La Modificación Puntual nº 9 tramitada por el Ayuntamiento, con posterioridad al trámite administrativo del expediente al que se hace mención en el punto 1 anterior, contempla aumentar una planta más a todos los inmuebles ubicados entre**

el nº 12 y nº 24, ambas inclusive, de la calle Prim. De forma comparada se pasaría a un aprovechamiento actual a otro que quedaría como sigue:

P.O.M. Actual:

B+1+R+BC

P.O.M. Modificado:

B+2+R+BC

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

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

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

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

Observaciones al Documento Técnico Urbanístico Consideradas en C.P.U. de 14 de Octubre de 2004:

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

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

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

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

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

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

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

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

NUEVA DOCUMENTACION TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:

Consecuencia del acuerdo de C.P.U de sesión 14 de Octubre de 2004 el Ayuntamiento remite en fecha 15 de Junio de 2005 la siguiente documentación:

- Documentación Técnica donde se comprueba que la Innovación/Modificación Puntual nº 9 del P.O.M. ha quedado reducida a aumentar una altura más únicamente entre los números 20 y 22 de la Calle Prim. Inicialmente el incremento de alturas afectaba a los números 12 al 22 de la misma calle.

- Documentación Administrativa que avala el nuevo trámite administrativo del expediente, ya que éste ha sufrido modificaciones en cuanto a los números de policía que inicialmente se contemplaban y los que finalmente se han visto afectados.

Se resalta que el nuevo expediente urbanístico afecta exclusivamente al inmueble ubicado en la Calle Prim números 20 y 22; edificio al que hace referencia el expediente 1.10 del Orden del Día de la C.P.U en la que se tramita este expediente; cuyo objeto es la “Exclusión del Catálogo de Bienes Protegidos de Inmuebles del P.O.M., de la edificación ubicada en la c/ General Prim números 20 y 22”.

De forma comparada, antes y después de aumentar la altura propuesta, tenemos las siguientes Edificabilidades:

	ALTURA MAXIMA VIGENTE	EDIFICA- BILIDAD PREEXIS- TENTE (m ² t)	ALTURA MAXIMA PRO- PUESTA	EDIFICA- BILIDAD MAXIMA PROPUES- TA (m ² t)	DIFEREN- CIA DE EDIFICA- BILIDAD (m ² t)
C/ Prim nº 20	B+1+R+Bc	2.056,72	B+2+R+Bc	2.502,83	446,11
C/ Prim nº 22	B+1+R+Bc	1.293,79	B+2+R+Bc	1.658,48	364,69
TOTAL		3.350,51		4.161,31	810,80

El aumento de Edificabilidad Neta de 810,80 m²t provoca un aumento de Densidad Residencial que el Ayuntamiento evalúa en 9 Viviendas que a razón de 3 habitantes por

Unidad equivaldría a un aumento de 27 personas. En cuanto a la Ordenanza a aplicar esta será la correspondiente a la “Clave 04 Residencial Intensiva”; por lo que hay que resaltar que la presente Innovación n° 9 también se ve afectada por el expediente 1.09 del Orden del Día de esta misma sesión de la C.P.U, puesto que ésta Modificación citada afecta al Artículo 6.59 de la mencionada Clave 04. Residencial Intensiva en cuanto a los “Usos Pormenorizados de la Edificación”, fundamentalmente en cuanto al uso del Automóvil y la previsión de Plazas de Aparcamiento por cada Vivienda proyectada.

El expediente aborda el aumento de una altura más mediante la delimitación de una Unidad de Actuación Edificatoria estableciendo las siguientes Cesiones:

- Cesión de Suelo de Sistema Local de Zona Verde:	145,94 m ²
<u>- Cesión de Suelo Sistema Local de Equipamiento:</u>	<u>162,16 m²</u>
- Total Cesiones de Suelo de Sistema Local:	308,10 m ²

Las Cesiones que se plantean, provenientes exclusivamente del Incremento de Aprovechamiento calculadas sobre la base de considerar una edificabilidad superior a 6.000 m²c por Hectárea, se ubicarán discontinuamente, junto al Sector Urbanizable “Albuera Norte”, en fase de desarrollo al día de hoy.

El expediente asume que los 308,10 m² totales tendrán destino a Equipamiento en aplicación del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., Clasificándolos erróneamente como Suelo Urbano No Consolidado, cuestión que debería venir acompañada de la delimitación de la correspondiente Unidad de Actuación

En cuanto al 10% del Aprovechamiento Urbanístico, evaluado en 81,08 m²t, frente a los 729,72 m²t que les corresponderán a los propietarios, el Documento técnico recoge que ésta Cesión será sustituida por una compensación monetaria equivalente, cuyo destino será ingresarse en el Patrimonio Público de Suelo.

Resulta necesario destacar que la finalidad básica de la presente Innovación es homogeneizar la altura de la línea de cornisa de la calle Prim, ayudando a mejorar estéticamente la ciudad, evitando además agravios comparativos entre propietarios en situaciones similares y condiciones de edificación distintas.

OBSERVACIONES AL DOCUMENTO TÉCNICO:

- Deberán localizarse las Plazas de Aparcamiento Público a ubicar en superficie; número de Plazas que aparentemente ascenderá a cuatro y que deberán ubicarse en las inmediaciones del área donde se produce el aumento de Densidad Residencial.

- Aunque el Documento Técnico plantea que los Sistemas Generales de Zonas Verdes, exigible en función del aumento puntual de Densidad, concretamente 9 Viviendas (27 habitantes), será absorbido por el excedente que de éste Sistema General existe en la localidad, concretamente evaluado en 9.364 m² de Suelo después de que la C.P.U aceptara compensar con éste excedente el aumento de Densidad que implicó la delimitación de la

Unidad de Actuación “Madara” mediante el Programa de Actuación Urbanizadora Informado Favorablemente en C.P.U de 14-10-2004; se estima que ahora los 135 m² que deben Reservarse podrían compensarse de la misma forma tal y como contempla y considera el Ayuntamiento; por lo que continuaría existiendo en la localidad un excedente de Sistemas Generales de Zonas Verdes de 9.229 m². No obstante la Comisión Provincial de Urbanismo deberá decidir ahora al respecto.

- No se presenta la Evaluación Ambiental Preliminar de la Reclasificación de los 308,10 m² de Suelo Rústico de Reserva que se proponen en las inmediaciones del Sector Albuera Norte y donde se ubicarán las Reservas de Suelo de Sistema Local de la Unidad de Actuación Edificatoria (Discontinúa) que se delimita. No obstante se resalta que según se acredita, entre la última documentación Administrativa remitida por el Ayuntamiento, se encuentra la petición realizada a Medio Ambiente; petición realizada el pasado 2 de Junio.

- Tendrá que especificarse la Clasificación Urbanística de los 308,10 m² de Suelo Rústico de Reserva a los que se hace referencia en el punto anterior; Clasificación que deberá ir en consonancia con el Suelo Urbano al que complementa, puesto que si se Clasifican como Suelo Urbano No Consolidado evidentemente deberá delimitarse una nueva Unidad De Actuación. En éste sentido se estima que podrían Clasificarse directamente como Suelo Urbano acompañada esta Clasificación con la salvedad que más adelante se hará.

- Deberá aclararse el nivel de Urbanización del Suelo inmediato a los 308,10 m² de Suelo Rústico de Reserva; es decir Suelo Dotacional del Sector Albuera Norte, ya que según se indica en la página 7 del Documento Técnico se asume que la mencionada parcela Dotacional se encuentra en la actualidad con todas los Servicios Urbanísticos Completos ya que presenta frente a la Vía de Ronda de dicho Sector, mientras que en la página 16 del mismo Documento figura que el inicio del período de Información Pública del P.A.U. del mencionado Sector fue publicado en el D.O.C.M. de 9 de Febrero de 2005.

- Si el Sector Albuera Norte está en fase de desarrollo y los 308,10 m², con destino específico Dotacional, se ubicarán junto al Suelo Dotacional del mencionado Sector, se deberá indicar, en orden a establecer la Clasificación del Suelo Urbano de los 308,10 m², que éste suelo será agregado al Suelo Dotacional del Sector del Sector una vez que éste haya sido urbanizado. En cualquier caso hay que puntualizar que el destino de ambos Suelos Dotacionales será Público.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Innovación/Modificación de referencia por considerar que ésta se ajusta, en la parte que le afecta, a lo que establecen los Artículos 21 y 39 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. y 120 del Reglamento de Planeamiento de ésta; ya que, además:

1º La C.P.U. acepta la propuesta que contiene el Documento Técnico de la Innovación, relativa a compensar con Sistemas Generales de Zonas Verdes existentes el aumento de Densidad Residencial que comporta la Unidad de Actuación Edificatoria que se delimita.

2º La viabilidad del presente expediente está supeditada a que la “Descatalogación de la Edificación ubicada en la C/ Prim nºs 20 y 22” (Punto 1.10 del Orden del Día de ésta misma sesión de la C.P.U); expediente Urbanístico paralelo a éste, sobre el que ha recaído Aprobación Definitiva.

Previamente a la publicación de la Aprobación Definitiva, el Ayuntamiento deberá:

- Establecer la ubicación física de las Plazas de Aparcamiento en superficie que se deberán considerar en base al incremento de Aprovechamiento (810,80 m²t) que provoca el incremento de una altura.

- Aportar la Evaluación Ambiental Preliminar, exigible por la Reclasificación del Suelo que conlleva la Innovación/Modificación, así como que de ésta no se deduzcan problemas medioambientales que no hagan viable el paso de los 308,10 m² de Suelo Rústico a Suelo Urbano, a agregarle en un futuro a las Cesiones del Sector Albuera Norte; advirtiéndole al Ayuntamiento que los 308,10 m² Reclasificados serán Suelo Urbano Consolidado cuando el Ayuntamiento reciba las Obras de urbanización del Sector Albuera Norte junto al que se localiza el Suelo en el que se pretenden ubicar las Reservas de Suelo (Sistema Local) que se le exigen a la U.A.E.

- Justificar en aplicación del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. que formalmente, el Suelo en el que se ubicarán las Cesiones de Zonas Verde y Dotacional del Sistema Local, Dotacional en su totalidad, permiten inscribir un círculo de 12 m de diámetro. Salvo que como es intención del Ayuntamiento, al tener destino Dotacional exclusivamente se pueda obviar dicho requisito formal, cuestión que deberá quedar expresamente recogida.

Presentar cuatro ejemplares de la Innovación/Modificación convenientemente Diligenciados con la Aprobación Inicial del Ayuntamiento Pleno de sesión 6 de Junio de 2005, en el que se recojan las subsanaciones y correcciones que se indican, debiendo incorporarle a cada ejemplar del Documento Técnico la Evaluación Ambiental Preliminar de que finalmente se disponga.

1.11. - DAIMIEL - Modificación Puntual nº 10 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** José Antonio Mestre Burgos. Arquitecto.
- **Población:** 17.542 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 25-02-1999, D.O.C.M. de 23-04-1999.

- **Promotor:** Ayuntamiento de Daimiel, a través del Convenio Urbanístico suscrito el 23-10-2001 entre el mencionado Ayuntamiento y D. Marcial Sánchez de Molina y Llausas.

2.- OBJETO

Subdividir el Sector Urbanizable denominado inicialmente en el Plan de Ordenación Municipal como “Ramal CN-430” en dos nuevos Sectores Urbanizables: el “Sector Ramal CN-430 Norte” y el “Sector Ramal N-430 Sur”.

3.- TRAMITACIÓN

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

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M.: Se desconoce.
- Publicación Diario: Se desconoce.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

Se desconoce. No figura entre la escasa Documentación Administrativa remitida por el Ayuntamiento. No obstante en fecha 2 de Junio de 2.005 el Ayuntamiento remite la siguiente Documentación Sectorial Complementaria y Vinculante:

- Informe Favorable de fecha 7 de Febrero de 2.005 emitido desde la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha, Unidad de Carreteras de Ciudad Real del Ministerio de Fomento, referente a la afección del expediente respecto de la variante de Población CN-420-430.
- Informe Favorable de fecha 17 de Febrero de 2.005 emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana del Ministerio de Medio Ambiente, referente a la afección del expediente respecto del Río Azuer.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 2 de Mayo de 2.005.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

- Fragmentar el Sector Urbanizable inicial en orden a favorecer el desarrollo por separado y que sean además económicamente viables.

- Clasificar una porción de suelo colindante al Sector como Zona de Suelo Urbanizable. Se desconoce la ubicación y la Clasificación del Suelo al que se hace referencia.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Atendiendo a las Superficies inicial y final, estas últimas a raíz de la Modificación, tenemos las que se indican a continuación:

- Superficie inicial Sector Ramal CN-430.....	110.171 m ²
- Superficies de los nuevos Sectores:	
• Sector Ramal CN-430 Norte.....	69.068 m ²
• <u>Sector Ramal CN-430 Sur.....</u>	<u>28.984 m²</u>
• Superficie Total Subsectores.....	98.052 m ²
• Diferencia Sector inicial y final.....	12.119 m ²

Se desconoce el destino y la Clasificación con la que quedarán los 12.119 m² de Suelo. No obstante en el Documento Técnico se asume que la Modificación Puntual:

- No conlleva Modificación del Suelo Rústico establecido en el P.O.M.
- Respetar la situación de las cesiones obligatorias
- Adecua la delimitación a la realidad territorial.

En cuanto a los usos que se le asigna a cada Sector por separado, la Modificación no altera los inicialmente previstos para el Sector que se subdivide, planteando los siguientes:

- Sector Ramal CN-430 Norte: Uso Global Industrial.
- Sector Ramal CN-430 Sur: Uso Global Productivo Intensivo.

Se resalta que en ninguno de los nuevos Sectores está permitido el uso de vivienda.

6.- CONSIDERACIONES Y OBSERVACIONES

- Se deberá presentar nuevo Informe Sectorial de la Unidad de Carreteras en Ciudad Real del Ministerio de Fomento que complemente el ya emitido en fecha 7 de Febrero de 2.005, al objeto de excluir del nuevo “Sector Urbanizable Ramal CN-430 Norte” los terrenos de Dominio Público y las Zonas de Servidumbre de la Variante de Población N-420/430; debiendo Clasificarse ambos terrenos y Zonas como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras, siempre y cuando no merezcan la consideración de Travesía, como aparentemente en principio se desprende; todo ello en aplicación de la Disposición Adicional 2ª del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.
- El Documento Técnico deberá ajustarse totalmente al Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. fundamentalmente en cuanto a los Condicionantes y a la Documentación de la Innovación de los Instrumentos de Ordenación Urbanística.

- Se deberá justificar que el Convenio Urbanístico que provoca que el Ayuntamiento de Daimiel tramite la Modificación Puntual de referencia se haya ajustado a lo que para éstos establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U.
- Se tendrá que justificar que los dos nuevos Sectores delimitado no se ajustan a límites de propiedad, tal y como prohíbe el Texto Refundido de la L.O.T.A.U. y el Reglamento de Planeamiento de ésta.

ACUERDO C.P.U.:

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

Con el acuerdo de la C.P.U. se le devolverá al Ayuntamiento de Daimiel uno de los dos ejemplares del Documento Urbanístico de la Modificación Puntual puesto que éste deberá rehacerse totalmente.

1.12. - 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 las Comisiones Provinciales de Urbanismo de sesiones de 17 de Febrero de 2005 y 27 de Abril 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 N.N.S.S.)	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 Especifica.

- 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. DE SESIÓN 27 DE ABRIL DE 2.005:

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.

NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

A consecuencia del acuerdo de la C.P.U. de sesión 27 de Abril de 2.005 y de la reunión mantenida con el Ayuntamiento de Herencia en la Delegación de Vivienda y Urbanismo el pasado 18 de Mayo, éste remite en fecha 3 de Junio la siguiente documentación:

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

Del examen de la Documentación remitida se deduce que:

- Mediante datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística se considera una media de 3 habitantes para viviendas de tipología similar a las que contempla el P.A.U.
- Se ha incrementado en 2.284 m² la Zona Verde de Sistema General. No obstante se resalta que Reglamentariamente el incremento debería ser como Mínimo de 1.290 m², por lo que con la cantidad que se plantea existiría un excedente de 994.

La Reserva de Suelo de Sistema General de Zonas Verdes de 2.284 m² que se plantea y localiza en el ámbito espacial de la Unidad de Ejecución no supone disminuir el número de viviendas contempladas en el Anexo remitido por el Ayuntamiento el 17-2-2005, cuantificado en 172 Unidades, sino que proviene de la disminución superficial de las parcelas localizadas entre las Calles E y F.

- Respecto de la Ordenanza Dotacional, se asume que se han comenzado los estudios necesarios para la Redacción de una "Ordenanza General para el Suelo Dotacional".
- Se comprueba gráficamente en el plano que se incorpora al Anexo II que efectivamente las Plazas de Aparcamiento localizadas en el Viario no obstaculizan los accesos a las parcelas que se reflejan, por lo que evidentemente no computan ni absorben ninguna de las Plazas previstas en dicho Viario.

- Se desiste de todo lo relativo a la compensación por la realización de un colector general, optando por otra alternativa distinta que cumpliría la Normativa Legal que le fuera de aplicación. Se desconoce la alternativa a la que se hace referencia.

ACUERDO C.P.U.:

A la vista de que se han corregido y subsanado las Observaciones indicadas en C.P.U. de sesión 27 de Abril de 2.005, a través del Anexo II presentado, así como que se presenta Informe Técnico Municipal relativo a las mencionadas subsanaciones y correcciones; La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el P.A.U. de referencia.

No obstante, con carácter previo a la Aprobación y Adjudicación por parte del Ayuntamiento éste deberá exigir un ejemplar del mencionado P.A.U. que refunda la Documentación inicialmente Informada junto con la de los Anexos I y II.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá comprobar, antes de Aprobar y Adjudicar la ejecución del P.A.U. de referencia, la subsanación de todas aquellas cuestiones indicadas en el apartado relativo a Consideraciones Generales, concretamente en cuanto a las Observaciones que en él se indican; subsanaciones que así deberán ser Certificadas por el Secretario del Ayuntamiento cuando éste solicite el Registro e Inscripción del P.A.U. ahora Informado.

Las Consideraciones Generales y Observaciones a que se hace mención en el párrafo anterior serán las indicadas en C.P.U. de 17-2-2005 y que no sean las ya resueltas mediante el Anexo II remitido en último término por el Ayuntamiento.

Puesto que el Programa de Actuación Urbanizadora propone finalmente la construcción de un total de 172 Viviendas, el Ayuntamiento, igualmente con carácter previo a Aprobarlo o Adjudicarlo, deberá solicitar Informe Sectorial Vinculante de la Consejería de Educación, en base a lo que establece el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., relativo a las Reservas para Uso Educativo; debiendo recabar nuevo Informe Previo y Vinculante de la C.P.U. si finalmente dicha Consejería estimara que el Suelo Dotacional de la presente Unidad de Ejecución debe tener el destino Educativo.

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

1.13. – MALAGÓN – Estudio de Detalle relativo al desarrollo urbanístico de una gran parcela sobre la que esté edificada una “Antigua Fábrica de Aceites”, ubicada en Paseos de la Estación nº 15, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo.

Autor Documento Urbanístico: Javier Navarro Gallego. Arquitecto.

INFORME:

El Estudio de Detalle de referencia plantea ordenar una gran parcela de 16.169 m²

mediante la apertura de dos grandes viales que facilitarán fragmentar la parcela original en 59 parcelas destinadas a Viviendas Unifamiliares en Hilera con dos alturas, y 7 parcelas destinadas a Viviendas Unifamiliares en Bloque, esta última Tipología Edificatoria con tres alturas incluida la planta baja.

La Ordenación que plantea el Estudio de Detalle recoge la posibilidad de obtener 59 Viviendas Unifamiliares y 58 Viviendas en Bloque, lo que arroja un total de 117 nuevas Viviendas.

El ámbito espacial del Estudio de Detalle está afectado por un Riachuelo y por el nuevo trazado del AVE (Madrid-Sevilla).

El promotor del Estudio de Detalle, supuestamente propietario único de los terrenos incluidos en éste, es “Promociones Inmobiliarias Conambi, S.L.”.

Se desconoce, puesto que no consta, el posible nivel de Protección Histórico Artístico de la Antigua Fábrica de Aceites a demoler para desarrollar el Estudio de Detalle tramitado por el Ayuntamiento de Malagón.

Observaciones al Documento Técnico

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

- No se justifica que la formulación del Estudio de Detalle esté prevista, con regulación expresa en las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico, al menos textualmente, puesto que no se trata de un Plan de Ordenación Municipal.
- El Estudio de Detalle se presenta incompleto en cuanto a la Documentación que debe contener en aplicación del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- El Documento Técnico adolece, de cara a posibles actuaciones futuras del Informe Sectorial de RENFE, por lo que respecta a la posible afección de la línea del AVE, tramo Madrid-Sevilla; así como de la Confederación Hidrográfica del Guadiana respecto del Riachuelo localizado en uno de los laterales del perímetro el ámbito espacial del Estudio de Detalle. Además de la legislación Sectorial correspondiente a cada uno de los Informes citados anteriormente se deberá hacer mención expresa respecto del cumplimiento de aquellas Disposiciones Adicionales del Reglamento de Suelo Rustico de la L.O.T.A.U. que le afectan al expediente de forma directa.
- Las actuaciones a nivel de Urbanización a llevar a cabo en el solar objeto de Estudio de Detalle demuestran que el Régimen Urbanístico del Suelo incluido en éste deberá ser el correspondiente a “Suelo Urbano No Consolidado” determinado en el Texto Refundido de la L.O.T.A.U. y del Reglamento de Planeamiento de ésta, mediante Unidad de Actuación

Urbanizadora, debido fundamentalmente al hecho de que se tienen que ejecutar nuevos viarios que darán lugar a las Parcelaciones que recoge el Documento Técnico; por lo que se deberá delimitar una Unidad de Actuación que se desarrolle mediante Plan Especial de Reforma Interior que culmine posteriormente con la Redacción y Tramitación Administrativa del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

- Indicar que al Programa de Actuación Urbanizadora que se cita en el punto anterior le será exigible 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).
- Se le advierte al Ayuntamiento, que mediante escrito de fecha 6 de Abril de 2.005 (R.S. 3323) por el que se le devolvió a éste el Estudio de Detalle de referencia, puesto que se desconocía entonces la tramitación administrativa seguida por el mencionado Estudio de Detalle, ya se le indicó al Ayuntamiento que evaluase la viabilidad Urbanística del Estudio de Detalle sometido a Informe de la C.P.U. ahora, puesto que ya entonces, de su examen se desprendía que el Suelo afectado por el Estudio y las características urbanísticas del mismo eran las propias de Suelo Urbano No Consolidado, debiéndose desarrollar mediante la delimitación de una Unidad de Actuación Urbanizadora cuya Alternativa Técnica fuera un Plan Especial de Reforma Interior.
- Todo lo indicado anteriormente es independiente de las equivalencias de Aprovechamientos Urbanísticos que contiene el Estudio de Detalle, con y sin la formulación del mencionado Estudio.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle de referencia, en base a las Observaciones que del mencionado Documento Técnico se realizan.

1.14. - MALAGÓN – Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico relativa a la reubicación de la Zona Verde y Parque Deportivo del Polígono Industrial Municipal (P.P.I.2), y a la delimitación y definición del nuevo Sector Urbanizable Industrial Municipal P.P.I.2 (2ª Fase), contiguo al anterior, que remite la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial para su Aprobación Definitiva.

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

TRÁMITE:

- 1º El trámite administrativo seguido por el expediente ha sido el que establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U., 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 El expediente de referencia fue Informado Previamente a ser Informado con carácter Vinculante por la Comisión Regional de Urbanismo, en la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión 16 de Diciembre de 2004.

INFORME C.P.U. DE SESIÓN 16 DE DICIEMBRE DE 2.004:

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

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

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

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

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

A/ Traslado y reubicación de la Zona Verde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Respecto de la Documentación Sectorial (Complementaria y Vinculante) que le afectaría al expediente, se estima que dada la Clasificación del Suelo que se ve afectado así

como por la ubicación física de éste, dicha Documentación sería la siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

2ª Fase del Sector P.P.I.2.

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

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

DOCUMENTACIÓN RECIBIDA CON POSTERIORIDAD AL ACUERDO DE LA C.P.U DE SESION 16 DE DICIEMBRE DE 2004:

- Evaluación Ambiental Preliminar emitida por la Dirección General de Calidad Ambiental en fecha 16 de Marzo de 2005.

De la lectura de la E.A.P., de la que se resalta que, como Conclusión considera que la Modificación Puntual de referencia es ambientalmente viable, siempre que se cumplan las Medidas Vinculantes y las Medidas necesarias para la Integración Ambiental del Planeamiento; desprendiéndose por lo tanto que las Medidas impuestas no afectan ni implican alteraciones de carácter estructural.

No obstante, se considera que aunque los dos tipos de Medidas que contempla la E.A.P. deberán ser contempladas en la ejecución del Sector, en este punto del trámite de la Modificación Puntual, deberá garantizarse la Medida Vinculante nº 1; Medida que literalmente se indica a continuación:

“Deberá justificarse que el sistema de depuración municipal es capaz de absorber los vertidos generados en el sector industrial. En este sentido no se permitirán vertidos a la entrada de la depuradora que superen las siguientes cargas de contaminantes como indica la empresa gestora de la depuradora (PRIDESA):

CONTAMINACION (mg/l)

Carga diaria DBO5.....	400
Carga diaria S.S.....	500
Carga diaria Nitrógeno.....	65
Carga diaria Fósforo.....	16

En caso de que el sistema de depuración existente en el municipio sea insuficiente para el tratamiento de las aguas residuales previstas por los nuevos crecimientos y sea necesario una ampliación o nueva creación de dicho sistema, habrá que detallar un Plan de Etapas de las diferentes áreas de crecimiento previstos en la actuación, en función de la

ejecución y puesta en marcha del nuevo sistema de depuración.”

- Informe Favorable de la Comisión Regional de Urbanismo de sesión celebrada el 17 de Marzo de 2005.
- Dictamen Favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha de Pleno de sesión de 24 de Mayo de 2005.

CONSIDERACIONES Y OBSERVACIONES:

Considerando que el expediente se encuentra completo, puesto que:

- Se presenta toda la Documentación Sectorial Complementaria y Vinculante que dada la naturaleza de la Modificación Puntual de Normas Subsidiarias le resulta exigible al expediente urbanístico.

- Existe Informe Favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

- Existe Dictamen Favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

- El expediente Urbanístico se ajusta y cumple la parte que le afecta de los Artículos 24 y 39 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U, así como de los Artículos 119, 120 y 121 del Reglamento de Planeamiento de la mencionada Ley.

El trámite administrativo seguido por la Modificación Puntual se ajusta al Texto Refundido y al Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia en base a las Consideraciones y Observaciones que de ésta se realizan en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.

En aplicación del Artículo 6.3 del Reglamento del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, se le dará traslado del acuerdo que adopte la C.P.U., tanto a la Comisión Regional de Urbanismo como al propio Consejo Consultivo.

Advertirle al Ayuntamiento que la ejecutividad y aplicación legal de la presente Modificación Puntual en su totalidad será cuando se publique la Aprobación Definitiva de la misma, tal y como determina el Artículo 42 del Texto Refundido 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.

1.15. – TORRALBA DE CALATRAVA – Proyecto de Urbanización del Sector S-3 “Margen Sur de la Ronda de América”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo.

Autor Documento Urbanístico: Adolfo Ruiz de Castañeda. Arquitecto.

1º/ ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL P.AU. DEL SECTOR S-3

-Informe Previo (Favorable y Condicionado) en C.P.U. de sesión de: 17 de Febrero de 2005.

- Aprobación y Adjudicación del P.A.U. en Pleno Municipal de sesión de: 24 de Febrero de 2005.

- Adjudicatario: Promociones y Construcciones Aldea Fernández, S.L (Gestión Indirecta).

- Inscripción en el Registro de P.A.U.s. y A.I.U.s. de fecha 9 de Marzo de 2005.

- Nº de inscripción: 96

- Publicación de la Aprobación y de la Adjudicación del P.A.U., en el D.O.C.M. de: 21 de Marzo de 2005.

2º/ INFORME PREVIO DEL ANTEPROYECTO DE URBANIZACION (C.P.U.: 17 DE FEBRERO DE 2005

Obras de urbanización:

- **Viales:** Los viales del P.A.U. son los siguientes:

- Calle 1, 2, 3 y 4, de 9,5 m de anchura total, aceras de 1,50 m y calzada de 6,50 m, incluida la zona de aparcamiento en línea en usa de las aceras.

- Calle 5, de 10,80 m de anchura total, aceras de 1,50 y 2,00 m y calzada de 7,30 m, incluida la zona de aparcamientos en una de las aceras.

- Rondas de circunvalación, de 16,30 m, acera de 1,50 m y calzada de 13,30 m, incluidos aparcamientos en las dos aceras, en una en batería y en la otra en línea

- Ronda de circulación de 15 m de anchura total, aceras de 2,00 m y calzada de 11 m, incluida la zona de aparcamiento en batería en una de las aceras.

- Ronda de América (parte) de 9,50 m de anchura, acera de 1,50 m y calzada con zona de aparcamientos en línea en una de las aceras.

Existen 448 plazas de aparcamientos normales y 11 reservados para minusválidos.

En los viales se contemplan los pasos de peatones.

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el anteproyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y calzada.

- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado hasta conectar con la red existente Municipal.

- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema unitario para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre principalmente por la calzada hasta conectar con los puntos de vertido en la red existente.

- **Red de riego e hidrantes:** Se reflejan en el anteproyecto
- **Red de energía eléctrica:** Consta en el anteproyecto:
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Red eléctrica de media tensión y centros de transformación.
 - Alumbrado público.
- **Red de telecomunicaciones:** Se prevé una red de telecomunicaciones para garantizar el acceso a los servicios de telefonía y operadores de cable.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** No se especifica.
- **Señalización:** Consta en el anteproyecto:
 - Señalización vertical del tráfico mediante señales de chapa galvanizada.
 - Señalización horizontal, marcas en los viales, para la delimitación de los carriles de aparcamiento, pasos de peatones, etc.

Documentos del Anteproyecto.

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

Presupuesto: 976.020,47 €

• **OBSERVACIONES AL ANTEPROYECTO DE URBANIZACION.**

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

3/ INFORME DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.-

Obras de urbanización:

- **Viales:** Los viales del P.A.U. son los siguientes:
 - Calle 1, 2, 3 y 4, de 9,5 m de anchura total, aceras de 1,50 m y calzada de 6,50 m, incluida la zona de aparcamiento en línea en usa de las aceras.
 - Calle 5, de 10,80 m de anchura total, aceras de 1,50 y 2,00 m y calzada de 7,30 m, incluida la zona de aparcamientos en una de las aceras.
 - Rondas de circunvalación, de 16,30 m, acera de 1,50 m y calzada de 13,30 m, incluidos aparcamientos en las dos aceras, en una en batería y en la otra en línea
 - Ronda de circulación de 15 m de anchura total, aceras de 1,80 m y calzada de 11 m, incluida la zona de aparcamiento en batería en una de las aceras.

- Ronda de América (parte) de 9,50 m de anchura, acera de 1,50 m y calzada con zona de aparcamientos en línea en una de las aceras.
Existen 448 plazas de aparcamientos normales y 11 reservados para minusválidos.
En los viales se contemplan los pasos de peatones.
- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el proyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y calzada.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema unitario para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre principalmente por la calzada hasta conectar con los puntos de vertido en la red existente.
- **Red de riego e hidrantes:** Se reflejan en el proyecto.
- **Red de energía eléctrica:** Consta en el proyecto:
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Red eléctrica de media tensión y centros de transformación.
 - Alumbrado público.
- **Red de telecomunicaciones:** Se prevé una red de telecomunicaciones para garantizar el acceso a los servicios de telefonía y operadores de cable.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** No se especifica.
- **Señalización:** Consta en el proyecto:
 - Señalización vertical del tráfico mediante señales de chapa galvanizada.
 - Señalización horizontal, marcas en los viales, para la delimitación de los carriles de aparcamiento, pasos de peatones, etc.

Documentos del proyecto.

El proyecto consta de: Memoria descriptiva y justificativa de las obras, planos, mediciones, presupuesto, pliego de condiciones y estudio de seguridad y salud.

• OBSERVACIONES AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- Los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones 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.
- Los plazas de aparcamientos para minusválidos deberán cumplir lo establecido en el apartado 1.2.6 Aparcamientos accesibles, Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.

- Deberá constar la jardinería y el amueblamiento urbano.
- En el plano 2.1 Pavimentación en la Ronda de Circunvalación de 15 m de anchura total, las aceras tienen 2,00 m de anchura y en el plano 2.2 Sección tipo viales, las aceras tienen 1,85 m (En el Anteproyecto plano nº 17 consta así mismo como anchura de acerado 2,00 m en la mencionada vía de circulación de 15 m de anchura total), debiendo corregirse en proyecto lo que proceda.
- El proyecto de urbanización deberán existir cuadros de precios descompuestos según se establece en el artículo 101. Documentos de los Proyectos de Urbanización del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/98 de O.T.A.U.

4/ DIFERENCIAS ENTRE EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN ACTUAL Y EL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN INFORMADO EN C.P.U DE 17-02-2005, QUE AFECTEN ESTRUCTURALMENTE AL PLANEAMIENTO YA INFORMADO.

Aparentemente y en general, no se aprecian.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir, como Informe del Proyecto de Urbanización de referencia, el Informe y las Observaciones que figuran en el apartado nº 3 del Informe elaborado al efecto por la Ponencia Técnica de la C.P.U

1.16. - VALDEPEÑAS - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico relativa a la Recalificación de parte del Complejo Polideportivo “Los Llanos”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** Salustiano García de Jaime. Arquitecto Municipal.
- **Población:** 27.274 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 11-5-1.984.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Valdepeñas.

2.- OBJETO

- Recalificar parte del Complejo Polideportivo de “Los Llanos”, situado en el P-31 de las N.N.S.S., pasando de su uso actual al de Residencial Plurifamiliar.

- Reclasificar unos terrenos de propiedad municipal ubicados en la Avda. del Sur; actualmente Suelo Rústico de Reserva, pasando a Suelo Urbano No Consolidado destinado a Sistema General Deportivo.

3.- TRAMITACIÓN

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

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 25, de 4 de Febrero de 2.005.
- Publicación Diario “Lanza”, de 21 de Enero de 2.005.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

Ayuntamientos de:

- Moral de Calatrava.
- Santa Cruz de Mudela.
- San Carlos del Valle.
- Manzanares.
- Torrenueva.

No obstante, dada la naturaleza y finalidad de la Modificación Puntual, a ésta le resulta exigible la siguiente Documentación Sectorial Complementaria y Vinculante:

- Evaluación Ambiental Previa de los 15.979,89 m² de Suelo Rústico de Reserva que se Reclasifican directamente a Suelo Urbano No Consolidado; Evaluación Ambiental que no figura entre la Documentación remitida por el Ayuntamiento, y que necesariamente se deberá presentar.
- Informe de la Delegación Provincial de Cultura (Deportes) relativa a la viabilidad y suficiencia de la Reclasificación y Recalificación propuestas en cuanto al Sistema General Deportivo que se reubica; Informe que se recomienda solicitar.
- Informe de la Delegación Provincial de Obras Públicas de la J.C.C.M., concretamente respecto de la afección del expediente hacia la carretera CM-3157, tramo de Valdepeñas a Santa Cruz de Mudela; Informe que no solamente deberá ceñirse al cumplimiento de la Ley de Carreteras de la Autonomía sino respecto de lo contemplado en la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U., por lo que se tendrá que delimitar y excluir del Suelo Urbano No Consolidado (15.979,89 m²) previsto para trasladar el Equipamiento Deportivo que se Recalifica, tanto los terrenos considerados como Dominio Público, como las Zonas de Servidumbre de la mencionada CM-3157; debiendo Clasificarse necesariamente las

Zonas citadas como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras; todo ello siempre y cuando el tramo de carretera autonómica afectada no merezca la condición de travesía, denominación que así deberá quedar expresamente recogida si éste fuera el caso.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión 29 de Marzo de 2.005.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

1 – Suprimir el Sistema General Deportivo dentro del Polígono P-31.

2 – Reubicar el Sistema General suprimido junto a la Avenida del Sur, ya que en esta Avenida tienen mejor accesibilidad para el resto de la ciudad, puesto que se trata del eje Norte-Sur de Valdepeñas, a unos 500 m de la circunvalación, disponiendo de amplias zonas de aparcamiento a lo largo de los viales que circundan la nueva ubicación.

3 – Adaptar la trama urbana de la gran manzana sobre la que se ubica el Polideportivo “Los Llanos” a la trama urbana circundante, resultando así nuevas manzanas más acordes al entorno urbano.

4 – Creación de espacios públicos y de aparcamientos demandados por la población, puesto que existe carencia de éstos en la zona Recalificada.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación Puntual de referencia afecta tanto al Polígono P-31 como al Polígono P-6 de las N.N.S.S.; al P-31 en la Zona Recalificada y al P-6 en la Zona Residencial, incluida en la manzana del Polideportivo “Los Llanos” pero que actualmente tiene uso Residencial.

La Modificación Puntual afecta a un total de 49.579,95 m² de suelo, y de forma comparada queda como sigue:

ORDENACIÓN SEGÚN LAS VIGENTES N.N.S.S.							
AMBITO	CLASE DE SUELO	CATEGORIA DE SUELO	USO GLOBAL	USO PORMENORIZ	INTENSIDAD m ² /m ² s	SUPERFICIE m ² s	EDIFICABILIDAD m ² t
P-6	URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	RESULTANTE	3.640,24 m ² s	5.881,56 m ² t
P-6	URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	VIARIO	0,00 m ² /m ² s	757,20 m ² s	0,00 m ² t
P-31	URBANO	CONSOLIDADO	DOTACIONAL	DEPORTIVO	1,33 m ² /m ² s	27.353,52 m ² s	36.380,18 m ² t
P-31	URBANO	CONSOLIDADO	DOTACIONAL	VIARIO	0,00 m ² /m ² s	1.849,10 m ² s	0,00 m ² t
RUSTICO	RUSTICO	RESERVA	AGRICOLA		0,00 m ² /m ² s	15.979,89 m ² s	0,00 m ² t
TOTALES						49.579,95 m ² s	36.380,18 m ² t

ORDENACIÓN PROPUESTA POR LA M.P.

AMBITO	CLASE DE SUELO	CATEGORIA DE SUELO	USO GLOBAL	USO PORMENORIZ	INTENSIDAD m ² /m ² s	SUPERFICIE m ² s	EDIFICABILIDAD m ² t
P-6	URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	RESULTANTE	3.434,72 m ² s	5.470,52 m ² t
P-6	URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	VIARIO	0,00 m ² /m ² s	637,36 m ² s	0,00 m ² t
P-31.A	URBANO	CONSOLIDADO	DOTACIONAL	S.G.DEPORTIVO	1,33 m ² /m ² s	10.665,03 m ² s	14.184,49 m ² t
P-31.A	URBANO	CONSOLIDADO	DOTACIONAL	VIARIO	0,00 m ² /m ² s	289,79 m ² s	0,00 m ² t
P.31.C	URBANO	NO CONS.	RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	3,60 m ² /m ² s	3.720,00m ² s	13.392,00 m ² t
P.31.C	URBANO	NO CONS.	RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	2,00 m ² /m ² s	400,00 m ² s	800,00 m ² t
P.31.C	URBANO	NO CONS.	RESIDENCIAL	VIARIO	0,00 m ² /m ² s	5.932,72 m ² s	0,00 m ² t
P.31.C	URBANO	NO CONS.	RESIDENCIAL	Z.V. S.G.	0,00 m ² /m ² s	1.966,00 m ² s	0,00 m ² t
P.31.C	URBANO	NO CONS.	RESIDENCIAL	Z.V. S.L.	0,00 m ² /m ² s	4.200,00 m ² s	0,00 m ² t
P.31.C	URBANO	NO CONS.	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	2,00 m ² /m ² s	778,73 m ² s	1.557,46 m ² t
P.31.C	URBANO	NO CONS.	RESIDENCIAL	APARCAMIENT	0,00 m ² /m ² s	1.575,71 m ² s	0,00 m ² t
P.31.B	URBANO	NO CONS.	DOTACIONAL	S.G.DEPORTIVO	1,33 m ² /m ² s	15.979,89 m ² s	21.253,25 m ² t
TOTALES						49.579,95 m²s	51.187,20 m²t

El Suelo Recalificado asciende a: 33.600,06 m²
 El Suelo Reclasificado asciende a: 15.979,89 m²
 Suelo Total afectado por la Modificación Puntual: 49.579,95 m²

A su vez, la Modificación Puntual representa un incremento de Edificabilidad Residencial de 13.780,96 m² definiendo las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística:

ZOU (Edificatoria) P-6: 3.434,72 m²s
 ZOU (Edificatoria) P-31.A: 10.665,03 m²s
 ZOU (Urbanizadora) P-31.C: 3.720,00 m²s
 ZOU (Urbanizadora) P-31.C: 400,00 m²s
 ZOU (Urbanizadora) P-31.C: 778,73 m²s
 ZOU (Urbanizadora) P-31.B: 15.979,89 m²s

Las superficies que se reflejan son Superficies Netas, y quedan como siguen:

- P-31: 29.202,62 m²
- P-6: 4.397,44 m²

El Suelo Dotacional que se traslada y se reubica es equivalente, puesto que el nuevo Suelo Residencial que se obtiene asciende a 15.979,89 m², la misma superficie que se Reclasifica.

6.- CONSIDERACIONES

Independientemente de las Observaciones que se reflejan a continuación, el expediente deberá justificar expresamente el cumplimiento de los puntos que le afecten tanto a los Artículos 24 y 39 del T.R.L.O.T.A.U. como de los Artículos 119, 120 y 121 del Reglamento de Planeamiento de dicha Ley.

OBSERVACIONES

Aceptar la Recalificación parcial, equivalente, del ámbito espacial del Complejo

Polideportivo “Los Llanos” en orden a mantener la proporcionalidad del Sistema General que se ve afectado implicaría la viabilidad de la Reclasificación de los 15.979,89 m² de Suelo Rústico que contempla el expediente modificadorio; Reclasificación que deberá venir avalada por la Evaluación Ambiental Previa correspondiente, y no presentada, tanto en aplicación del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., como de la Legislación Medioambiental exigible.

El expediente deberá depurarse y ceñirse exclusivamente a delimitar las Unidades de Actuación Urbanizadoras que corresponda a desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior.

Se deberá justificar en base a los Artículos correspondientes del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. la Reclasificación directa que plantea el expediente pasando de Suelo Rústico a Urbano No Consolidado al objeto de reubicar el Dotacional Deportivo que se traslada.

Igualmente deberá justificarse que la Zonificación de Ordenación Urbanística que plantea la Modificación se ajusta a lo que para dichas Zonas determina el Anexo III del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.; ya que no procede fragmentar el área de actuación en “Microzonas” de Ordenación Urbanística cuando realmente se trata de una manzana Homogénea, concretamente la del P-31.

Del Documento Técnico deberán eliminarse las alusiones que se hacen a Plan de Ordenación Municipal, puesto que lo que se modifican son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico.

Puesto que las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Valdepeñas fueron Aprobadas Definitivamente en la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión 11 de Mayo de 1984, el Ayuntamiento deberá acreditar documental y expresamente que el P.E.R.I.M., puede comportar la modificación estructural de las Normas Subsidiarias a través de la Recalificación que conlleva, puesto que según establece Artículo 41,3 b) del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., no podrá tramitarse Modificación alguna que afecte a determinaciones propias de las N.N.S.S. una vez expirado el plazo por estas señalado o del fijado en cualquier otra forma para la Revisión, entendiéndose como tal la Recalificación Parcial de suelo que comporta el presente expediente.

Finalmente, indicar que a las Unidades de Actuación Urbanizadora que se delimiten les será aplicable lo contemplado en la Disposición Transitoria Segunda punto 2 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda SUSPENDER la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia en base a las Consideraciones y Observaciones que del expediente se realizan.

1.17. - VALDEPEÑAS - Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 4 de las N.N.S.S., que afecta a la Zona Verde de éste; que remite la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial para que sea Informado con carácter Previo y Vinculante por la Comisión Provincial de Urbanismo.

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

El expediente de referencia fue Informado anteriormente en C.P.U. de sesión 14 de Octubre de 2.004.

INFORME DE C.P.U. DE SESIÓN 14 DE OCTUBRE DE 2.004:

La Modificación Puntual de referencia plantea reubicar la Zona Verde inicial del Plan Parcial del Sector 4, trasladando un total de 4987 m² a tres nuevas Zonas Verdes de 3.316 m², 1.163 m² y 508 m² respectivamente reordenando la manzana R3 al situar las Zonas Verdes junto a un equipamiento Religioso, agrupando las dotaciones locales en la manzana, al mismo tiempo que crea dos áreas de descanso en el Paseo de la Avenida del Vino.

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

Observaciones al Documento Técnico:

- Se deberá completar indicando el Aprovechamiento Urbanístico y Densidad Residencial que se podrían materializar sobre las parcelas supuestamente Residenciales a las que se trasladan las 3.316 m², 1.163 m² y 508 m² de nuevas Zonas Verdes.
- Igualmente se deberá indicar el Aprovechamiento Urbanístico y Densidad Residencial que se podrá materializar sobre la parcela de 4.987 m² que pasa de Zona Verde Residencial.
- En ambos casos anteriores, se considera que los cálculos deberán realizarse en función de Tipología Edificatoria que previsiblemente pueda aumentar la Densidad Residencial, puesto que aparentemente la Edificabilidad será la misma. Si existiera aumento de Densidad se tendrán que prever el aumento proporcional de los Sistemas Generales correspondientes.
- Expresamente se tendrá que indicar si el nuevo Suelo Residencial, es decir sobre el que se ubican los 4.987 m² de Zonas Verdes, actuales está afectado al día de hoy por alguna de las Modificaciones Puntuales de las N.N.S.S pendientes de Aprobación Definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Al objeto de controlar la disposición de Volúmenes y Alineaciones sobre los 4.987 m² de Suelo Recalificado, se recomienda incluir la exigencia de Redacción de Estudio de Detalle con carácter previo a la petición de Licencia de Edificación.
- Grafica y Documentalmente sería conveniente indicar y recoger, que al menos en un 80% de las nuevas Zonas Verdes reubicadas se puede inscribir un círculo con 30 m de diámetro al objeto de que al menos formalmente se cumpla con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo de 1.976.
- Se deberán evaluar las repercusiones superficiales y formales que pudieran afectarle al expediente dada la inmediata entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

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

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

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

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

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

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

Una vez justificada la repercusión en cuanto a las mejoras para el Bienestar de la

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

NUEVA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:

A raíz de remitirle al Ayuntamiento el acuerdo de la C.P.U. de sesión 14 de Octubre de 2.004, éste remitió en fecha 2 de Diciembre de 2.004 nuevo Documento Técnico subsanado y completando las observaciones realizadas por la C.P.U.; Documento Técnico que le fue remitido a su vez desde la Delegación de Vivienda y Urbanismo junto con el Informe Favorable del Servicio de Urbanismo.

ACTUACIONES POSTERIORES:

Consecuencia de remitir el Informe Favorable del Servicio de Urbanismo, así como el nuevo Documento Técnico subsanado y corregido a los que se hace referencia en el apartado anterior, se ha recibido la siguiente documentación posterior:

- Informe Favorable de la Comisión Regional de Urbanismo de sesión celebrada el 17 de Marzo de 2.005.
- Dictamen Favorable del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha de Pleno de sesión celebrada el 24 de Mayo de 2.005.

CONSIDERACIONES Y OBSERVACIONES:

Considerando que el expediente se encuentra completo, puesto que:

- Existe Informe Favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.
- Existe Dictamen Favorable del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha.
- El expediente Urbanístico se ajusta y cumple la parte que le afecta del Artículo 39 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., así como de los Artículos 119, 129 y 121 del Reglamento de Planeamiento de la mencionada Ley.
- El trámite administrativo seguido por el expediente se ajusta al T.R. y R.P. L.O.T.A.U.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 4 de las N.N.S.S. de Valdepeñas en base a las Consideraciones y Observaciones que de ésta se realizan en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.

No obstante, de acuerdo con el Artículo 38,2 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., el Ayuntamiento Pleno procederá a la Aprobación Definitiva de la Modificación del Plan Parcial del Sector 4, y posteriormente deberá remitir un ejemplar diligenciado de éste para su depósito en el Archivo de Planeamiento Urbanístico que obra en el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Vivienda y Urbanismo, según establece el Artículo 158 del R.P. L.O.T.A.U.

En el Documento de Aprobación se deberá incluir la condición de uso de las Áreas de Juego para las dos Zonas Verdes situadas junto a la Avenida del Vino.

En aplicación del Artículo 6.3 del Reglamento del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha, se le dará traslado del acuerdo que adopte la C.P.U., tanto a la Comisión Regional de Urbanismo como al propio Consejo Consultivo.

1.18. – VALDEPEÑAS – Plan Especial de Reforma Interior del P-7.1, “Luis Megía”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante.

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

TRÁMITE:

1º.- El P.E.R.I. de referencia ha seguido el trámite administrativo que establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

2º.- Durante el período de exposición pública del expediente no se presentó ningún tipo de alegación ni reclamación al respecto.

3º Dada la naturaleza de la modificación que conlleva el P.E.R.I., a éste no le es exigible ningún tipo de Documentación o Información Sectorial Complementaria y Vinculante.

JUSTIFICACIÓN DEL PERI:

El Ayuntamiento justifica la formulación del P.E.R.I., entre otras, en base a:

- Necesidad de mejorar el medio ambiente urbano como requerimiento del desarrollo económico y social de la Zona afectada por la delimitación del P.E.R.I, tratando de impedir la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales, imponiéndose la justa distribución de los mismos.

- Necesidad de mejorar y ampliar las Reservas de Suelos Dotacionales para el ámbito de actuación; mejorando el trazado de viales, vinculando parcelas de Suelo Urbano al Régimen de Protección Oficial, para lo que, a través del P.E.R.I., no solo se reordena lo ya organizado y establecido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, sino que se incrementa el Aprovechamiento Urbanístico preestablecido, unificando para el área delimitada una altura máxima de tres plantas, lo que supone un incremento de

Aprovechamiento de 6.403,46 m²t; aumento referido fundamentalmente al uso Terciario, o uso Comercial considerado insuficiente en la Zona de Actuación y en su entorno inmediato.

- La formulación del P.E.R.I., tiene sus orígenes en el Convenio Urbanístico (Provisional), tramitado conforme al T.R.L.O.T.A.U., y suscrito el 12 de Noviembre de 2004 entre el Ayuntamiento de Valdepeñas y las Sociedades Conforlive, S.L. y Valdepeñas 2000, S.L., para la Modificación de las N.N.S.S a través del P.E.R.I de referencia.

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

El P.E.R.I. sometido a Informe ordena mediante la delimitación de una Unidad de Actuación Urbanizadora un ámbito espacial de 31.849,90 m²; dicho P.E.R.I está delimitado físicamente por las calles Magdalena, Salida del Peral, Salida de la Membrilla, Manzana, Travesía de Manzana y Travesía de la Salida del Peral.

Interiormente, dentro del P.E.R.I., están incluidas las calles Guadiana, Travesía de Guadiana, Antonio María Vasco y Travesía de Salida del Peral.

El P.E.R.I. sometido a Informe Previo y Vinculante se desarrolla sobre Suelo Urbano cuya Ordenación y Aprovechamiento ya están preestablecidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la localidad de Valdepeñas; por lo que el mencionado Plan Especial no solamente altera la Ordenación prevista en Normas para los terrenos sobre los que se ubicaba la antigua bodega “Luis Megía”, si no que se extienda a terrenos limítrofes y establece para la nueva Unidad de Actuación una altura uniforme de 3 plantas. No obstante se aprecia que en el suelo afectado por el P.E.R.I., anteriormente a la formulación de este conviven dos tipos de Ordenación en cuanto a alturas, la establecida por las N.N.S.S. vigentes con 2 alturas y la establecida por las mismas Normas con 3 alturas, por lo que el P.E.R.I. dentro del ámbito propio de Unidad Actuación Urbanizadora de 31.849,90 m² distingue a su vez determinados Suelos Urbanos Consolidados sujetos a el Régimen de Actuaciones de Edificación.

El P.E.R.I. contempla las correspondientes Reservas de Suelo en función del incremento de Aprovechamiento Lucrativo, cuantificado en 6.403,46 m²t, y del aumento de Densidad Residencial que se prevé, todo ello determinando la Edificabilidad Residencial a través de la Ordenación prevista en las Normas Subsidiarias tanto para los solares de la antigua bodega Luis Megía, como para el resto de suelo también incluido en la Unidad de Actuación frente a la Edificabilidad contemplada en el Convenio Urbanístico, Provisional, hasta que el P.E.R.I. sea Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento.

El P.E.R.I. plantea la Regulación de las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística, en adelante Z.O.Us.

Z.O.Us Sujetas al Régimen de Actuaciones Urbanizadoras

Z.O.U-(RP+T).3-RAU; Tres Plantas

- Superficie: 3.943,47 m²s

- Aprovechamiento: 10.963,63 m²t
- Edificabilidad: 2,78 m²t/ m²s

Z.O.U-(RP+T).3.1-RAU; Tres Plantas

- Superficie: 2.459,99 m²s
- Aprovechamiento: 6.818,63 m²t
- Edificabilidad: 2,77 m²t/ m²s

Z.O.U-RP.3-RAU; Tres Plantas

- Superficie: 2.631,86 m²s
- Aprovechamiento: 7.895,58 m²t
- Edificabilidad: 3,00 m²t/ m²s

Z.O.U-RPP.3-RAU; Tres Plantas

- Superficie: 3.010,36 m²s
- Aprovechamiento: 9.031,08 m²t
- Edificabilidad: 3,00 m²t/ m²s

Z.O.Us Sujetas al Régimen de Edificación

Z.O.U-RP.2-RE; dos Plantas

- Superficie: 5.398,58 m²s
- Aprovechamiento: 10.797,16 m²t
- Edificabilidad: 2,00 m²t/ m²s

Z.O.U-RP.P.3-RE; tres Plantas

- Superficie: 859,86 m²s
- Aprovechamiento: 2.579,58 m²t
- Edificabilidad: 3,00 m²t/ m²s

Z.O.U-DEDU.3-RE; tres Plantas

- Superficie: 543,95 m²s
- Aprovechamiento: 1.631,00 m²t
- Edificabilidad: 3,00 m²t/ m²s

En aplicación del Artículo 21 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U, las Reservas de Suelo que contempla el P.E.R.I. en función del incremento de Aprovechamiento Lucrativo (6.403, 46 m²t) y del aumento de Densidad Residencial, son los que se reflejan en el cuadro siguiente:

Estándares Legales exigibles al incremento de Aprovechamiento (6.403,46 m ² t)	R.P.L.O.T.A.U.	P.E.R.I
Sistema General de Zonas Verdes (Artº 19, 5, a del R.P.L.O.T.A.U.) 1000 m ² / 200 Hab., 2,9 Hab./Viv (120 m ² por vivienda)	773,73 m ²	1.037,15 m ²
Equipamiento Público (Artº 21, 4A, a del R.P.L.O.T.A.U.) 20 m ² /100m ² t de Exceso de Aprovechamiento)	1.280,69 m ²	1.633,11 m ²
Sistema Local de Zonas Verdes (Art.º 21 4A, a del R.P.L.O.T.A.U.) 18 m ² s/ 100 m ² t	1.152,62 m ²	2.688,66 m ²
Plazas de Aparcamiento 1/200 m ² t de Exceso de Aprovechamiento	65 Uds.	66 Uds.

Informar finalmente, que:

- Los terrenos del P.E.R.I. estarían comprendidos en el Polígono P-7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, siéndoles aplicable el Artículo 8.2 de dichas Normas.

- Además de las Reservas de Suelos Dotacionales que propone el Plan Especial, y que se reflejan en el cuadro anterior, éste también contempla las parcelas de Suelo vinculadas al Régimen de Protección Oficial, y que en aplicación del Artículo 24,3 del T.R.L.O.T.A.U. es obligatorio considerar, no fijándose porcentaje para el caso de Suelo Urbano No Consolidado.

CONSIDERACIONES:

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

1.- El expediente se ajusta en cuanto a la delimitación y función del P.E.R.I. a lo dispuesto en los Artículos 6 y 29 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., así como al Artículo 29 del Reglamento de Planeamiento de dicha ley.

2.- El P.E.R.I. se ajusta igualmente, en cuando a su contenido documental, a lo exigido tanto en el Artículo 30 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U como a lo recogido en el Artículo 90 del Reglamento de Planeamiento de la mencionada Ley.

3.- No se justifica que las Cesiones (Reservas de Suelo) que recoge el Plan Especial de Reforma Interior se ajusten a las que resultan exigibles en función del Artículo 21 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en relación con el Artículo 105 del mencionado Reglamento; considerando sobre todo que se mezclan Aprovechamientos Preexistentes (lícitamente realizados) y Aprovechamientos Previstos.

4.- El incremento de dos a tres plantas, en determinadas Zonas del P.E.R.I. y no en

todo el ámbito de éste, está además posibilitado por las propias Normas Subsidiarias de Valdepeñas, puesto que facultan al propio Ayuntamiento para establecer una altura más de edificación igual al ancho urbanístico de la calle (Artículo 8.2 de las Normas de Aplicación General en todos los Polígonos)

5.- No se justifica que la Regulación de las Zonas de Ordenación Urbanística que plantea el P.E.R.I. se ajusten a lo que para dichas Zonas determina el Anexo III del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.; lo que de forma evidente favorecerá la aparición del aparentemente desmesurado Aprovechamiento Urbanístico que conlleva el P.E.R.I., proveniente de la excesiva fragmentación de Z.O.Us. que se contemplan; lo que provoca que, sobre los 31.849,90 m² de suelo que están integrados en el P.E.R.I., se pueda materializar entre el Aprovechamiento Urbanístico Preexistente y Previsto, una Edificabilidad Bruta Residencial que supere la Máxima permitida por el Texto Refundido de la L.O.T.A.U., máximo cuando las mencionadas Zonas se ajustan a parcelas Netas edificables.

Dadas las características del ámbito espacial del Plan Especial de Reforma Interior, se deberá estudiar la posibilidad y viabilidad de delimitar una única Zona de Ordenación Urbanístico; o a lo sumo dos.

Puesto que las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Valdepeñas fueron Aprobadas Definitivamente en la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión 11 de Mayo de 1984, el Ayuntamiento deberá acreditar documental y expresamente que el P.E.R.I.M., puede comportar la modificación estructural de las Normas Subsidiarias a través de la Recalificación que conlleva, puesto que según establece Artículo 41,3 b) del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., no podrá tramitarse Modificación alguna que afecte a determinaciones propias de las N.N.S.S. una vez expirado el plazo por estas señalado o del fijado en cualquier otra forma para la Revisión, entendiéndose como tal la Recalificación Parcial de suelo que comporta el presente expediente.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLENTE el Plan Especial de Reforma Interior de referencia debiendo justificarse, mediante separata o Anexo a dicho Plan Especial, las Consideraciones números 3 y 5 que se realizan de éste en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.

1.19. - VALDEPEÑAS - Plan Especial de Reforma Interior de Mejora en el Polígono P-38, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Salustiano García de Jaime. Arquitecto.

TRAMITE:

1º El P.E.R.I.M. de referencia ha sugerido el trámite administrativo que establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

2º Durante el período de exposición pública del expediente no se presentó ningún tipo de alegación ni reclamación al respecto

3º Dada la alteración parcial de la modificación que conlleva el P.E.R.I.M., a éste le resultaría exigible, en principio, Informe Sectorial Complementario y Vinculante de la Delegación de Educación; ya que se vería afectado un Centro de Educación Especial, supuestamente en funcionamiento al día de hoy, y que será sustituido por la futura ejecución de otro a llevar a cabo por la Consejería de Educación.

JUSTIFICACIÓN DEL P.E.R.I.M.:

Entre otras, se citan las que se consideran más significativas:

- Recalificación parcial del Polígono P-38, con uso actual Terciario y sobre el que, a su vez, esta edificado con ocupación parcial del terreno un Centro de Educación Especial.

- Convenio entre el Ayuntamiento y la Consejería de Educación para la construcción de un futuro Centro de Educación Especial (60.PE), a ubicar en el Sector S-6.A sobre una parcela de 4.500 m², por lo que el Centro ubicado sobre el P-38 quedaría abandonado y sin uso en un futuro.

- Ejecución actual frente al Polígono P-38, en la calle Bataneros, del nuevo Centro de Salud Valdepeñas-II

- Relanzamiento social y económico de la Zona donde se ubica el P.E.R.I.M., así como de su entorno.

- Aunque el Suelo Recalificado es en gran parte propiedad privada y no pública, el P.E.R.I.M. no tiene como preámbulo de su formulación ningún tipo de Convenio Urbanístico

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de referencia se desarrolla sobre parte del Polígono P-38 de las N.N.S.S de Valdepeñas.

Actualmente el Polígono P-38 está delimitado por las calles Norte, Madre Cándida (antes salida de Cózar), Bataneros y Travesía de Bataneros, arrojando una superficie total de 29.079,99 m², si bien el P.E.R.I.M. afecta únicamente a 13.398,65 m²; superficie que será Recalificada, pasando de Suelo Urbano con Uso Global Terciario a Suelo Urbano No Consolidado con Uso Global Residencial; Plurifamiliar como Uso Pormenorizado.

En cuanto a la estructura de la propiedad de los 13.398,65 m² considerados en el P.E.R.I.M., esta queda como sigue:

- D ^a Emilia Perona Ramírez.....	9.560,27 m ²
- Ayto. de Valdepeñas (Centro de Educación Especial).....	1.923,39 m ²
- Ayto. de Valdepeñas (Viario).....	<u>1.914,99 m²</u>

Superficie Total..... 13.398,65 m²

El Suelo Recalificado pasará a ser una única Unidad de Actuación Urbanizadora que constituirá la Zona de Ordenación Urbanística del Polígono P-38, cuyas características más significativas serán las siguientes:

ZOU Polígono P-38

- Superficie: 13.398,65 m²
- Sistema de Gestión: Directa
- Uso Global: Residencial
- Uso Pormenorizado: Plurifamiliar
- Tipología: Edificación Alineada a Vial en Manzana Cerrada
- N° máximo de Plantas: Baja + Tres
- N° mínimo de Plantas: Baja
- Edificabilidad Neta: 3,60 m²t/ m²s
- Edificabilidad Residencial Máxima: 10.778,36 m²t/ m²s

En cuanto a la ordenación propuesta por el Plan Especial de Reforma Interior, éste plantea el siguiente reparto:

- Suelo Residencial.....2.993,99 m²
- Viario3.481,04 m²
- Zona Verde de Sistema Local..... 4.214,37 m²
- Zona Verde de Sistema General *..... 1.371,52 m²
- Aparcamiento (104 Plazas)1.337,73 m²
- Superficie Total.....13.398,65 m²

* Reserva obtenida a partir de 90 Viviendas, con una media de ocupación por unidad de 2,9 personas.

El P.E.R.I. establece en base a las Viviendas que se están edificando en la localidad en Régimen de Promoción Pública, más las que se encuentran en contratación en éste mismo Régimen, que no es conveniente ni oportuno incluir en esta actuación Viviendas sujetas a protección pública; cuestión totalmente discutible puesto que el propio Ayuntamiento no solo aporta terrenos de su propiedad, si no que también recogerá supuestamente el 10% del Aprovechamiento Lucrativo.

CONSIDERACIONES:

1º El expediente se ajusta en cuanto a su delimitación y función del P.E.R.I.M. a lo dispuesto en los Artículos 6 y 29 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. así como al Artículo 89 del Reglamento de Planeamiento.

2º El P.E.R.I.M. se ajusta igualmente, en cuanto a su contenido documental, a lo que establece el Artículo 90 y concordantes del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

No Obstante:

3° Se deberá establecer la Densidad Máxima Residencial para la ZOU P-38; limite que en consonancia con el empleado al objeto de la Reserva de Zonas Verdes de Sistema General ascenderá previsiblemente a 90 Viviendas.

4° El P.E.R.I.M., como Unidad de Actuación Urbanizadora deberá ajustarse a lo que para éstos establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., fundamentalmente en cuanto al Régimen Urbanístico aplicable al nuevo Suelo Urbano No Consolidado; relacionado todo ello con lo establecido en las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

5° Las Reservas de Suelo serán en cualquier caso las que establecen el Texto Refundido y el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. para Suelo Urbanizable Residencial.

6° El Ayuntamiento deberá evaluar la necesidad de tener que destinar el suelo neto urbanizado que finalmente le corresponda a la construcción de Viviendas acogidas a algún Régimen de Protección Pública, toda vez que para el desarrollo del P.E.R.I.M. aporta Suelo de Titularidad Pública; en aplicación todo ello de la Ley de Patrimonio Público de Suelo.

7° Del Documento Técnico deberán desaparecer las alusiones que se realizan al Plan de Ordenación Municipal, puesto que al día de hoy éste es un Proyecto en fase de Redacción.

8° Puesto que las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Valdepeñas fueron Aprobadas Definitivamente en la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión 11 de Mayo de 1984, el Ayuntamiento deberá acreditar documental y expresamente que el P.E.R.I.M., puede comportar la modificación estructural de las Normas Subsidiarias a través de la Recalificación que conlleva, puesto que según establece Artículo 41,3 b) del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., no podrá tramitarse Modificación alguna que afecte a determinaciones propias de las N.N.S.S. una vez expirado el plazo por estas señalado o del fijado en cualquier otra forma para la Revisión, entendiéndose como tal la Recalificación Parcial de suelo que comporta el presente expediente.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de referencia, subsanarse y completarse éste mediante separata o Anexo a dicho P.E.R.I.M.; las cuestiones enumeradas en los puntos 3, 4, 5, 6 y 7 que se realizan en el apartado relativo a las Consideraciones que del expediente se realizan en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.

1.20. – VALDEPEÑAS – Plan Parcial de Mejora del Sector 18 (ZOU-1), que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Arturo Álvarez Labarga. Arquitecto.

INFORME:

El Plan Parcial de Mejora de referencia comporta la Modificación Estructural de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico puesto que plantea la Reclasificación de 216.126 m² de Suelo Rústico contiguo al casco urbano. Se desconoce el posible grado de protección del Suelo Reclasificado.

El número máximo de viviendas que se podrán obtener en el Sector delimitado y definido a través del Plan Parcial ascenderá a 655.

En cuanto a los usos contemplados, se prevé, además del Uso Residencial en sus Tipologías Edificatorias Unifamiliar y Bloque, el uso Terciario Privado.

Se resalta que como condicionante más significativo en el acuerdo de Aprobación Inicial del Plan Parcial figura que habrá de incrementarse en un 5% la Cesión del Aprovechamiento Urbanístico, con carácter de Cesión Complementaria al Reclasificar Suelo Rústico a Urbanizable.

CONSIDERACIONES:

Dada la naturaleza de la Modificación Estructural que conlleva el Plan Parcial de referencia, así como la ubicación física del Suelo afectado por la Reclasificación de Suelo que comporta, a ésta la resulta legalmente exigible aparentemente en principio la siguiente Documentación Sectorial Complementaria y Vinculante, no presentada junto con la documentación administrativa remitida por el Ayuntamiento cuando solicitó el Informe Previo y Vinculante que encabeza el título del expediente:

- Evaluación Ambiental Preliminar, evacuada por la Dirección General de Calidad Ambiental, ya que no se acredita lo recogido en el Artículo 138,2º, concretamente en el segundo párrafo de éste último punto, relativo a la “Consulta Previa para realizar actuaciones urbanizadoras en Suelo Rústico de Reserva”

- Informe de la Consejería competente en materia de Obras Públicas, según lo dispuesto en el Artículo 16,1 de la Ley 12/2002 de 27 de Junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

- Puesto que las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Valdepeñas fueron Aprobadas Definitivamente en la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión 11 de Mayo de 1.984, el Ayuntamiento deberá acreditar documentalmente que puede tramitar la Reclasificación de Suelo que conlleva el Plan Parcial de referencia, puesto que según establece el Artículo 41, 3, b) del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. no podrá tramitarse Modificación alguna que afecte a determinaciones propias de las N.N.S.S. una vez expirado el plazo por éstas señalado o del fijado en cualquier otra forma para su Revisión, entendiendo como tales las Reclasificaciones de Suelo Rústico o No Urbanizable.

- Se deberá tener en cuenta y recabar el Informe Preceptivo de la Consejería de Educación respecto de la Reserva de Uso Educativo que establece el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento, todo ello en base al número de viviendas que se pretenden edificar.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda NO EMITIR el Informe que solicita el Ayuntamiento de Valdepeñas hasta tanto no se complete el expediente con la Documentación Sectorial que se especifica en el apartado relativo a Consideraciones, toda vez que la mencionada Documentación Sectorial establecerá la viabilidad o inviabilidad de la Reclasificación Urbanística que conlleva el Plan Parcial de Mejora remitido por el Ayuntamiento.

1.21. – VILLANUEVA DE LOS INFANTES - Programa de Actuación Urbanizadora, del Sector SAU-8, “Huerta de los Frailes”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo.

Autor Documento Urbanístico: Luis Lasso Liceras. Arquitecto

1.- ANTECEDENTES:

- **Población:** 5.834 habitantes (I.N.E 1-1-2004)
- **Objeto:** Desarrollo Urbanístico del SAU-8 delimitado y definido en las N.N.S.S. de Planeamiento Municipal.
- **Superficie:** 39.280 m² según N.N.S.S. y 39.732 m² según reciente medición.
- **Situación:** Al Suroeste de la localidad, con frente entre otros a la Carretera de Cózar, CM-3129, y a una Vía de Ronda.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Construcciones Disfarol, S.L.)

2.- TRÁMITE:

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

- **Publicación D.O.C.M:** nº 207, de 4 de Noviembre de 2004
- **Publicación Diario:** Lanza, de 24 de Octubre de 2004
- **Resultado de la Información Pública:** Alternativa única, no se presento ninguna Alternativa en competencia
- **Fecha de Certificación:** 29 de Noviembre de 2004
- **Acto de Apertura de plicas:** 29 de Noviembre de 2004
- **Resultado del Acto:** 4 alegaciones (se desconoce naturaleza y si fueron estimadas o no)

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Informe de Secretaria de fecha 4 de Octubre de 2004.
- Informe Técnico Municipal de fecha 28 de Noviembre de 2004
- Aunque no se acredita, el Ayuntamiento indica las publicaciones en el D.O.C.M y en el Diario Lanza, así como el Resultado de las Informaciones Públicas llevadas a cabo, la fecha de la Certificación, Acto de Apertura de Plicas y resultado de dicho acto, del que únicamente se indica que existieron cuatro alegaciones de las que se desconoce contenido y si fueron estimadas o no.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

El Plan Parcial del P.A.U ni cita ni se ajusta al Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. puesto que fue redactado con anterioridad a la entrada en vigor de éste. No obstante, el P.A.U fue remitido por el Ayuntamiento para que fuera Informado por la C.P.U estando plenamente en vigor el mencionado Reglamento. Incluso las publicaciones efectuadas lo fueron estando ya en vigor el R.P.L.O.T.A.U. citado.

Normativa Urbanística.

	POM. (o N.N.S.S.)	PAU
Superficie Total	39.280 m ²	37.732 m ²
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	No	No
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (total)	0,75 m ² / m ²	
Coeficiente de homogeneización. En su caso.	-----	-----
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	-----	-----
Aprovechamiento Tipo	-----	-----
Superficie Neta	21.412 m ²	19.314 m ²
Ordenanza	Clave-3	Clave-3
Parcela mínima	200 m ²	200 m ²
Frente mínimo	8 m	8 m
Retranqueos	4 m. al frente	4 m. al frente
Número de Plantas	Baja + 1	Baja +1
Altura	6,50 m	6,50 m
Ocupación	50 % de Parcela	50% de Parcela
Edificabilidad neta	1,30 m ² t/ m ² s	1,30 m ² t/ m ² s
Numero de Viviendas / Densidad	91	88

En aplicación de la Disposición Transitoria 1.2 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U relativa al Régimen Urbanístico del Suelo Clasificado como Urbanizable Programado, No Programado o Apto para Urbanizar, las Reservas de Suelo exigibles al SAU-8 que se desarrolla son las propias del Suelo Urbanizable Residencial con una Edificabilidad inferior a

0,60 m²c/ m²s. En éste sentido, no se respetarán las Reservas de Suelo que establecen las N.N.S.S para el Sector en cuestión, aunque si el resto de parámetros urbanísticos establecidos para éste, de los que se destacan a continuación las Claves de las Ordenanzas correspondientes:

- Clave 3: Extensión Urbana
- Clave 6: Parques y Zonas Verdes
- Clave 7: Equipamiento

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	-----	39.732 m ²
○ Edificabilidad lucrativa total	-----	13.816 m ²
Dotacional	2.763,20 m ²	2.778 m ²
Zonas Verdes	3.973,2 m ²	3.975 m ²
Aparcamiento	Artº 22 R.P.L.O.T.A.U	No se define
Superficie neta	-----	19.384 m ²
Aprovechamiento	-----	25.108 m ² c
○ Suelo 10% Aprovechamiento	-----	1.938,40 m ²
* Instalaciones propias	-----	86 m ²
Red viaria	-----	13.595 m ²

* Deberá justificarse que en el 10% de la superficie Neta propuesta se puede materializar el 10% del Aprovechamiento Neto de Cesión Lucrativa.

- Se deberán diferenciar, distinguir y justificar la Edificabilidad Lucrativa Total y el Aprovechamiento que se citan.

4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Obras de urbanización:

- **Viales:** Las calles tienen 10m de anchura total, están formadas por dos aceras de 1,50 m de anchura y calzada de 7m, (según consta en plano n° 4, no obstante en el plano n° 8 de secciones tipo de calles consta una anchura total de 12 m), excepto la calle n° 3 que es de 19 m de anchura total, esta formada por dos aceras de 1,50 m, bulevard de 5 m y dos calzadas de 5,50 m cada una.
- **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 una red de riego, pero no existe la red de hidrantes.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el anteproyecto (proyecto) de:
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Centro de transformación.
 - Red de alumbrado público.
- **Red de telecomunicaciones:** Se contempla la existencia de una red de telefonía.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se refleja en el proyecto la jardinería. El amueblamiento urbano no se contempla.
- **Señalización:** Se refleja en el proyecto de urbanización.

Documentos del Anteproyecto.

El Proyecto consta de Memoria descriptiva y justificativa de las obras, planos, mediciones y presupuesto, pliego de condiciones y estudio de seguridad y salud.

El presupuesto de ejecución por contrata es de 728.214,84 Euros.

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

- PROPUESTA DE CONVENIO:

En el se recogen las estipulaciones referentes a:

1. De los objetivos primordiales del programa: Obras de Urbanización, Cesiones de terrenos y Reparcelación de los mismos.
2. Plazos.
3. Relaciones entre el Agente Urbanizador y los propietarios afectados por la Actuación.
4. Relaciones entre el Agente Urbanizador y la Administración.
5. Incumplimiento de compromisos por el Agente Urbanizador y sus penalizaciones.
6. Responsabilidad del Urbanizador frente a terceros.
7. Garantías ofrecidas por el Urbanizador.
8. De los demás derechos y deberes del Urbanizador y de los propietarios.
9. Vigencia, caducidad y Resolución del programa.
10. Conclusión del programa, recepción de las obras de urbanización y plazos de edificación.
11. Cesión de la adjudicación.

- PROPUESTA JURIDICO-ECONÓMICA: (Art. 110.4.3 LOTAU)

- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.-

No se especifican.

- Gastos de urbanización:	
- Coste de los Trabajos Técnicos:	
PAU y Proyecto de Parcelación	20.000,00 €
Proyecto Urbanización	20.790,00 €
Dirección de las Obras	8.091,00 €
Estudio Seguridad y Salud	<u>3.700,00 €</u>
Total Trabajos Técnicos	52.581,00 €
- Coste de los Trabajos de Gestión:	
Gestión/Administración del desarrollo	<u>30.000,00 €</u>
Total Gestión/Administración	30.000,00 €
- Coste de las Obras:	
Obra urbanización, GG y B.I	<u>627.771,41 €</u>
Total Obras de Urbanización	627.771,41 €
Total Costes de Desarrollo	710.352,41 €

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

No se especifican.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

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

En general se considera completo y ajustado al Texto Refundido de la L.O.T.A.U. No obstante el Ayuntamiento deberá aportar toda aquella documentación que administrativamente le afecta al P.A.U., puesto que avala su tramitación, y que ha sido indicada pero no acreditada por éste.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

Deberá ajustarse totalmente al Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., surgiendo que ésta adaptación se realice mediante Separata o Anexo al Plan Parcial presentado.

Deberán indicarse numérica y gráficamente las Plazas de aparcamiento que en aplicación de la R.P. de la L.O.T.A.U. le serán exigibles al SAU-8, advirtiéndoles que no computarán como aparcamiento en viales los accesos a las parcelas; igualmente se indicará la Ordenanza y destino específico si procediera que le será de aplicación a la Reserva de Suelo Dotacional (Equipamiento), estando siempre en consonancia con el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

Se deberá aportar Informe Sectorial de Carreteras de la J.C.C.M. respecto de la afección que el desarrollo del P.A.U representa hacia la carretera CM-3129, debiendo

ajustarse el Plan Parcial a lo que el Informe determine. En este sentido, hay que aclarar que el Informe de Carreteras a que se hace alusión, no solamente deberá hacer referencia al cumplimiento o no de la Ley de Carreteras de la Autonomía; si no que deberá hacer mención a la posible inclusión en el SAU-8 de posibles terrenos patrimoniales de la administración titular de la carretera, procedentes de expropiaciones o compras llevadas a cabo con anterioridad por la administración. Expresamente se deberá Informar respecto de lo que establece la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.

Se deberá localizar el Suelo Neto donde se podrá materializar el 10% de Aprovechamiento Lucrativo que le corresponde al Ayuntamiento en concepto de Cesión gratuita. En cualquier caso, si se optará por su Monetización, dicho Aprovechamiento deberá ser Valorado por el Ayuntamiento y aceptado por el Agente Urbanizador.

6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- Se aportará un plano de viales donde se reflejen las plazas de aparcamientos, debiendo reflejarse las reservadas a minusválidos, se calcularán según se establece en el artº 21 Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de O.T.A.U y en el art. 15 del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla-la Mancha.
- Los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) deberán cumplir lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Deberá existir mobiliario urbano y reflejarse en plano y mediciones del proyecto.
- Deberá existir la red de hidrantes contra incendios.
- Deberá rectificarse los planos del proyecto, ya que en el plano nº 4 consta que las calles (excepto la nº 3) tienen 10 m de anchura total, no obstante en el plano nº 8 de secciones tipo consta una anchura de calles de 12 m.

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Propuesta de convenio:

En el convenio deberá constar la garantía para asegurar el cumplimiento de sus previsiones, que nunca podrá ser inferior al 7% del coste de las obras de urbanización según consta en el art. 110 de la Ley 2/1998 de O.T.A.U.

Propuesta Jurídica-Económica:

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

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el P.A.U. de referencia por considerar que en general éste se ajusta al Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

No obstante con carácter previo a la Aprobación y Adjudicación del P.A.U. por parte del Ayuntamiento, éste deberá:

- Exigir y comprobar la subsanación de todas aquellas cuestiones indicadas en el apartado relativo a Consideraciones Generales, concretamente en cuanto a las Observaciones que en él se indican; subsanaciones que así deberán ser Certificadas por el Secretario del Ayuntamiento cuando éste solicite el Registro e Inscripción del P.A.U. ahora Informado.

- Exigir necesariamente la presentación del Informe Sectorial y Vinculante de Carreteras de la Delegación de Obras Públicas de la J.C.C.M. respecto de la afección que el desarrollo del P.A.U representa hacia la Carretera de titularidad Autonómica CM-3129.

Si el Informe de Carreteras al que se hace mención, supusiera Modificaciones o Cambios Estructurales en el P.A.U. de referencia el Ayuntamiento no solo deberá recabar nuevo Informe Previo de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Por todo ello, cabe concluir advirtiendo que el INFORME FAVORABLE ahora emitido habrá de entenderse **CONDICIONADO** a las subsanaciones indicadas anteriormente, así como a la presentación del Informe Previo y Vinculante de carreteras de J.C.C.M.

2 – SUELO RÚSTICO - 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. – MORAL DE CALATRAVA - Expediente 162/2001 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la instalación de PARQUE EOLICO “EL MORAL”, promovido

por PARQUE EOLICO EL MORAL, 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, parcelas 17, 18, 19, 20, 22, 24, 31, 41, 42, 88, 94, 149 y 467
 - Polígono 2, parcelas 26, 151 y 172
 - Polígono 9, parcelas 206 y 229 y (subestación transformadora)
 - Polígono 55, parcelas 20, 26, 29, 30, 33 y 101
 - Polígono 56, parcelas 1, 105, 119 y 181
 - Polígono 57, parcelas 26, 29, 30, 36, 43, 120, 122, 124 y 132
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de las parcelas:** 708,3905 Ha.
- **Superficie a construir:** 232 m² (Edificio de control y nave taller) 949 m², superficie ocupada parque intemperie)
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Gregorio Álvarez Cabrerros. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:**
 - El parque eólico tendrá una potencia total de 40 Mw., dotado de un conjunto de 20 aerogeneradores de 2.000 Kw. de potencia unitaria.
 - El acceso al parque eólico “El Moral” se realizará por la Ctra. comarcal CR-P-5213 que va de Moral de Calatrava a Bolaños de Calatrava en el p.k. 9 y el acceso a los aerogeneradores se realizará por pistas ya existentes que se reforzarán para este fin.
 - La evacuación de la energía se realizará a través de una línea aérea de alta tensión de 132 Kv. de nueva construcción de 15,973 Km. que entroncará con la subestación propiedad de Unión FENOSA sita en la localidad de Valdepeñas (Ciudad Real).
 - El sistema eléctrico del parque eólico se ha estructurado con los siguientes subsistemas:
 - 1º Sistema generador o Aerogenerador.
 - 2º Sistema colector.
 - 3º Subestación transformadora 20/132 kv.
 - 4º Sistema de control y supervisión.
 - 5º Línea aérea de evacuación de 132 Kw.

ANTECEDENTES:

1. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 25 de Octubre de 2.001 para la obtención de la Calificación Urbanística.
2. Transcurrido el período de exposición pública no se han presentado alegaciones.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN

URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 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. Que se cumplan las prescripciones establecidas en las siguientes resoluciones e informes:
 - Resolución 1 de febrero de 2005 de la Dirección General de Industria y Energía de autorización administrativa, aprobación de proyecto de su línea de evacuación y subestación transformadora.
 - Resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental de fecha 15 de Febrero de 2.002.
 - Informe del Director General de Bienes y Actividades Culturales de la Consejería de Educación y Cultura de fecha 2 de Julio de 2.001.
 - Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad de fecha 26 de septiembre de 2002.
 - Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de fecha 2 de Marzo de 2005.
 - Informe del Jefe de Servicio de Conservación y Explotaciones de Vías Locales de la Excma. Diputación Provincial de fecha 6 de noviembre de 2002.
2. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de reforestación, para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno (artº 64 de la Ley 2/98 de O.T.A.U).
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 de la Ley 2/98 de O.T.A.U).
4. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
5. La Calificación Urbanística se extiende exclusivamente a la Generación y no a la Evacuación que pueda conllevar el Proyecto remitido para obtener la Calificación Urbanística.

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

2.2. – POZUELO DE CALATRAVA - Expediente 8/2005 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de PLANTA DE HORMIGÓN, promovido por HORMIGONES POZUELO 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 44, parcela 26.
- **Suelo:** Rústico.
- **Superficie de la parcela a vincular:** 20.151,97 m²
- **Superficie a rehabilitar:** 112,75 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin Planeamiento.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. José Luis González Navarro. Ingeniero Técnico Industrial.

ANTECEDENTES:

1. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento a la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 10 de Febrero de 2.005.
2. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 10 de Agosto de 2.004.
3. La Junta Local de Gobierno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 28 de Enero de 2.005, acuerda:

“VIII. ACUERDO RESOLUCION RECLAMACIONES Y RECURSOS.-

*Por la Secretaria se informa en relación al expediente de calificación urbanística de D. Rufino Llanos Izquierdo en representación de HORMIGONES POZUELO S.L. para industria destinada a planta de hormigón con emplazamiento en Polígono 44 parcela 26 Paraje La Dehesa, habiéndose cumplido el tramite de información pública mediante anuncio en el Diario Oficial de Castilla La Mancha de fecha 16/10/04, se **interpone recurso por D. Carlos Parra García en representación de la Asociación Nacional española de Fabricantes de Hormigón Preparado**, presentado fuera de plazo pero al cual da lectura y en el que solicita se niegue la calificación urbanística a tal mercantil por argumentar que tal planta de hormigón no debe emplazarse en suelo rústico según la normativa urbanística. La Junta de Gobierno tras ver el expediente y el informe de la Secretaria y según establece el Reglamento de Suelo Rústico en sus artículos 11.4 a) y 23.1 a) y b), donde vienen a establecer la necesidad de emplazamiento de una instalación industrial clasificada, en suelo rústico cuando concurren dos circunstancias como son que su normativa reguladora exija su alejamiento de núcleo de población y que no exista terreno alternativo de uso industrial que pueda albergarla, como es el caso que nos ocupa, por lo que la Junta **acuerda desestimar tal reclamación y remitir el expediente para calificación urbanística a la Consejería de Obras Públicas.**”*

4. Existe Certificado donde consta lo siguiente:

“Dña. María del Carmen de los Reyes Molina, Secretaria-Interventora del Ayuntamiento de Pozuelo de Calatrava (Ciudad Real)

CERTIFICO: Que según consta en el borrador del acta de la Sesión ordinaria celebrada por la **Junta Local de Gobierno** del Ayuntamiento el día **Veintiocho de Enero de 2.005**, se adoptó entre otros el siguiente acuerdo cuyo tenor literal dice:

II. ACUERDO APROBACION LICENCIAS URBANISTICAS.

- D. Rufino Llanos Izquierdo en representación de Hormigones Pozuelo S.L. para planta de hormigón en polígono 44 parcela 26, informe favorable para la concesión de calificación urbanística por parte de la Junta de Comunidades para construcción de tal planta de hormigón, por la conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y demás normativa aplicable al uso del suelo, así como conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.”

5. Existe informe del Técnico Municipal de fecha 10 de Febrero de 2.005 donde consta que “en los terrenos afectados no existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población dado que la estructura de propiedad del suelo de los terrenos contiguos no puede dar lugar a la demanda de infraestructuras o servicios de carácter urbano.”
6. En relación con la información pública, existe el siguiente certificado:

“Dña. María del Carmen de los Reyes Molina, Secretaria del Ayuntamiento de Pozuelo de Calatrava.

CERTIFICA: Que, según resulta de la consulta de los antecedentes obrantes en este Ayuntamiento de Pozuelo de Calatrava, el Expediente de D. Rufino Llanos Izquierdo en representación Secretario de Hormigones Pozuelo S.L. para calificación urbanística para planta de hormigón en polígono 44 parcela 26, ha sido sometido a **información pública**, mediante anuncio publicado en el Diario Oficial de Castilla La Mancha nº 215, de fecha 16 de Noviembre de 2.004 e insertado en el Tablón de Edictos y Anuncios Oficiales de este Ayuntamiento, por plazo de veinte días contado de 17/11/2004 al 12/12/2004, presentándose un escrito de alegaciones el 13/12/04 por tanto fuera de plazo, no obstante lo cual se resolvió por la Junta de Gobierno de 28/01/05 desestimándolo.”

ACUERDO C.P.U.:

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

1. Obtener el informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad.
2. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno (Artº. 64.2.2º, Ley 2/98 O.T.A.U. y modificación Ley 1/2003).

3. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 64.2.3ª Ley 2/98 de O.T.A.U y modificación Ley 1/2003).
4. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en la Ley 2/98 de O.T.A.U., modificada por la Ley 1/2003 de 17 de Enero de 2.003.

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

2.3. – CALZADA DE CALATRAVA - Expediente 10/2005 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de 20 INSTALACIONES FOTOVOLTAICAS DE 5 KW CONECTADAS EN RED, promovido por EXPLOTACIONES NAVALAENCINA 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 45, parcela 7.
- **Suelo:** No urbanizable según N.N.S.S.
- **Superficie de la parcela:** 155,42 Ha (7.200 m² ocupados por las instalaciones proyectadas)
- **Superficie a construir:** 27 m² (caseta)
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Luis Mariano Rampérez Hernampérez. Ingeniero Técnico Industrial.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha sido remitido desde el Ayuntamiento con fecha 7 de Abril de 2.005 para la obtención de la Calificación Urbanística.
2. La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 6 de Abril de 2.005 acuerda:

“Informar favorablemente la solicitud de licencia para “Instalación de 20 instalaciones fotovoltaicas de 5 Kw. de potencia nominal conectadas a red, según proyecto redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Luis Mariano Rampérez Hernampérez (colegiado nº 15.685) y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Madrid, el día 11 de Noviembre de 2.004” en POLÍGONO 45 PARCELA 7 de este termino municipal, instada por EXPLOTACIONES NAVALAENCINA, S.A. y remitir el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, para que proceda a la correspondiente calificación urbanística, de conformidad con lo dispuesto en la Sección 2ª del Decreto 242/2004, de 27 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y normas urbanísticas

concordantes.”

3. Existe informe del Arquitecto Municipal de fecha 17 de Marzo de 2.005 donde consta:

“CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Rústico de reserva.

USOS PERMITIDOS: Según el art. 11 del Reglamento del Suelo Rústico y en particular los indicados en el apartado 4, letra C) referidos a elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades.

Dado el carácter de la instalación, como dotacional privado y referido a elementos de captación de energía, no existe riesgo de formación de núcleo de población, encontrándose apartada esta instalación de cualquier otra edificación o vivienda más de 2 kilómetros en torno a la misma, por lo que cumplen con el planeamiento urbanístico vigente no existiendo inconveniente de orden técnico para otorgar la calificación urbanística solicitada.”

4. El promotor solicitó licencia de obras y calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 15 de Enero de 2.005.
5. Transcurrido el periodo de información publica no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 12 de Mayo de 2.005.
6. Transcurrido el periodo de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en 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 la Autorización del Proyecto por la Delegación de Industria y Tecnología.
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. 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
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 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).

4. 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.

2.4. – TORRENUEVA - Expediente 11/2005 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de BODEGA, ALMAZARA Y ESTABLECIMIENTO DE TURISMO RURAL 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 y Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico.

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 (Bodega), 905,29 m² (Almazara) y 730,42 m² (Establecimiento de Turismo Rural)
- **Superficie ocupada:** 601,56 m² (Bodega), 882,16 m² (Almazara) y 365,21 m² (Establecimiento de Turismo Rural)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Pedro José Alcobendas Cobo. Ingeniero Agrónomo (Bodega y Almazara). Carlos Sánchez Pintado. Arquitecto (Establecimiento de Turismo Rural).
- **Uso y descripción:**

BODEGA: 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 m ²
Superficie construida porche.....	280,89 m²
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL.....	1.109,64 m²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA.....	1.195,80 m²

ALMAZARA: La almazara consta de las siguientes dependencias:

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
Superficie útil planta baja.....	550,13 m²
Superficie construida planta baja.....	601,56 m²
Laboratorio.....	19,85 m ²
Superficie útil planta alta.....	19,52 m²
Superficie construida planta alta.....	23,13 m²
TOTAL SUP. UTIL EDIF. ALMAZARA.....	569,65 m²
TOTAL SUP. CONST. EDIFICIO ALMAZARA.....	624,69 m²
PORCHE:	
Superficie porche.....	280,60 m ²
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL.....	850,25 m²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA.....	905,29 m²
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA.....	882,16 m²

ESTABLECIMIENTO DE TURISMO RURAL: La distribución es la siguiente:

SUPERFICIES ÚTILES:

PLANTA BAJA:

Hall.....	45,57 m ²
Recepción.....	15,82 m ²
Tienda.....	23,45 m ²
Sala Vip.....	19,80 m ²
Escalera.....	11,20 m ²
Cochera.....	91,15 m ²
Aseo masculino.....	6,45 m ²
Aseo femenino.....	4,51 m ²
Total.....	217,95 m²

PLANTA BAJA (VIVIENDA):

Salón.....	73,03 m ²
Cocina.....	21,20 m ²
Escalera.....	11,12 m ²
Total.....	105,35 m²

Superficie total planta baja.....	323,30 m²
PLANTA PRIMERA:	
Sala Multifuncional.....	136,66 m ²
Hall.....	7,98 m ²
Oficina n° 1.....	14,62 m ²
Oficina n° 2.....	11,73 m ²
Archivo.....	8,05 m ²
Escalera.....	10,66 m ²
Total.....	189,70 m²
PLANTA PRIMERA (VIVIENDA):	
Dormitorio n° 1.....	18,24 m ²
Aseo.....	6,00 m ²
Dormitorio n° 2.....	16,52 m ²
Aseo.....	6,00 m ²
Dormitorio n° 3.....	28,04 m ²
Aseo.....	6,00 m ²
Dormitorio n° 4.....	21,26 m ²
Aseo.....	6,04 m ²
Distribuidor.....	10,27 m ²
Escalera.....	10,66 m ²
Total.....	129,03 m²
Superficie total planta primera.....	318,73 m²
<u>SUPERFICIES CONSTRUIDAS:</u>	
Superficie construida planta baja.....	365,21 m²
Superficie construida planta primera.....	365,21 m²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA.....	730,42 m²

ANTECEDENTES:

BODEGA Y ALMAZARA

1. Los expedientes fueron remitidos desde el Ayuntamiento a la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 7 de Febrero de 2.005.
2. El promotor solicitó licencias de obras al Ayuntamiento con fecha 23 de Julio de 2004.
3. Existen informes del Técnico Municipal de fecha 24 de Enero de 2.005, en los que 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” / “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 y 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. Existen escritos del Alcalde de fecha 28 de Enero de 2.005, en los que consta que en base a los informes emitidos por el Aparejador Municipal con fecha 24 de Enero de 2.005, que transcriben literalmente, se acordó lo siguiente:

“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.”

“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 período de información publica no ha habido alegaciones, según consta en los Certificados del Secretario-Interventor del Ayuntamiento de fecha 30 de Marzo de 2.005.

ESTABLECIMIENTO DE TURISMO RURAL

6. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento a la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 19 de Abril de 2.005.
7. El promotor solicitó al Ayuntamiento licencia de obras con fecha 10 de Febrero de 2.005.

8. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 10 de Mayo de 2.005.
9. Existe informe del Técnico Municipal de fecha 7 de Abril de 2.005, en el que 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 “Vivienda de Turismo Rural” 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 y 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.”

10. Existe escrito del Alcalde de fecha 18 de Abril de 2.005, en el que consta que en base al informe emitido por el Aparejador Municipal con fecha 7 de Abril de 2.005, que transcribe literalmente, se acordó lo siguiente:

“Esta Alcaldía muestra su conformidad de la solicitud presentada por parte de la empresa HEREDAD DE MONTEAGUDO S.L. para la construcción de una Vivienda de Turismo Rural en este término municipal de Torrenueva, con la ordenación urbanística y del planeamiento aplicable al acto edificatorio, y la conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales de este municipio, ya que por un lado se carece de viviendas de turismo en todo este término Municipal y con esta iniciativa se propicia el desarrollo de la actividad turística del municipio, al tiempo que se promocionan la imagen y los recursos de este ámbito territorial .”

11. Transcurrido el período de información publica no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado del Secretario-Interventor del Ayuntamiento de fecha 12 de Abril de 2.005.

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. 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 del establecimiento para Turismo Rural.
2. Autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana sobre vertidos de aguas residuales.
3. Resolución emitida por la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura.
4. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno.
5. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados.
6. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en la Ley 2/98 de O.T.A.U., modificada por la Ley 1/2003 de 17 de Enero de 2.003 y en el Reglamento del Suelo Rústico.

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

2.5. – MALAGON - Expediente 13/2005 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de PARQUE EOLICO DE MALAGON I, promovido por ENEL UNIÓN FENOSA RENOVABLES 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 31, parcelas 155, 2047-b, 126, 99, 98, 96, 791A, 80, 9020, 1534, 86, 1951, 62, 61, 59, 51, 1820, 1282, 86, 1542, 1985, 58, 90, 1236, 1953, 1952, 1819, 1368, 331, 1819, 330 y 1817.
 - Polígono 27, parcelas 425, 426, 427, 955, 437, 432, 436, 434, 435 y 734.
- **Suelo:** No urbanizable. Zona A. Protección Especial del Monte.
- **Superficie de la parcela:** 1.613,9482 Ha.
- **Superficie a construir:** 264 m² edificio de control y 1.603,79 m² superficie ocupada subestación 220 kv.
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Consolación Alonso Alonso. Ingeniero Industrial.

- **Uso y descripción:** El parque eólico de 36 MW de potencia eléctrica bruta, estará integrado por 24 aerogeneradores tripala modelo Neg Micon 82 de 1500 kW de potencia nominal unitaria y 78 metros de altura de buje.

Cada aeroturbina genera energía a 690 V, la cual se eleva a 30 kV en el transformador de 2000 kVA de potencia aparente que lleva incorporada a pie de torre. Los aerogeneradores se conectarán entre sí a través de los correspondientes conductores enterrados y cabinas de entrada – salida de línea de forma que se constituirán varias líneas de generación en 30 kV, las cuales se tenderán primeramente soterradas en zanja hasta la subestación del parque eólico 30/220 kV. El entronque con la red eléctrica será a través de una línea eléctrica aérea de 220 kV que partiendo de la subestación del parque eólico enlazará con la subestación de El Picón (220 kV) perteneciente a Red Eléctrica Española.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha sido remitido desde el Ayuntamiento, con fecha 29 de Abril de 2.005, para la obtención de la Calificación Urbanística.
2. El promotor solicita calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 4 de Marzo de 2.005.
3. Existen informes del Técnico Municipal de fecha 21 de Abril de 2.005 donde consta que no existe riesgo de formación de núcleo de población en la zona afectada por el Parque Eólico y que cumple con la ordenación urbanística y planeamiento aplicable.

Así mismo existe informe del mismo Técnico de fecha 7 de Junio de 2.005 donde consta:

- *“Según el planeamiento urbanístico municipal el tipo de suelo no urbanizable afectado por el citado parque según el listado que se adjunta de parcelas, es el siguiente:*

- Zona A de Especial protección del Monte:

Tipo de edificación: Unifamiliar Aislada y No previsto.

Uso de vivienda agropecuaria.

Parcela mínima edificable: 20 Ha

Edificabilidad: según Instrucciones Técnicas de Planeamiento

Altura máxima: 2 plantas, 7 m.

Separación a linderos: 10 m.

- *Las instalaciones proyectadas son conformes con la citada normativa.”*

4. Transcurrido el periodo de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 7 de Abril de 2005.
5. Transcurrido el periodo de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en 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. Obtener la autorización del cruce de zanja subterránea sobre el cauce del arroyo “El Carrizo” por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
3. Que se cumplan las prescripciones establecidas en las siguientes resoluciones e informes:
 - Resolución 15 de febrero de 2005 de la Dirección General de Industria y Energía de autorización administrativa, aprobación de proyecto y declaración en concreto de utilidad pública de línea eléctrica subterránea a 30 kv y la subestación transformadora del parque eólico Malagón I.
 - Resolución de fecha 10 de Agosto de 2.004 la Dirección General de Industria y Energía de aprobación del proyecto del parque eólico “ Malagón I”
 - Resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental de fecha 28 de Mayo de 2.003.
 - Informe del Director General de Bienes y Actividades Culturales de la Consejería de Educación y Cultura de fecha 3 de Diciembre de 2.002.
4. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno (Artº. 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
5. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 242/2004 Reglamento suelo rústico).
6. 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.

7. La Calificación Urbanística se extiende exclusivamente a la Generación y no a la Evacuación que pueda conllevar el Proyecto remitido para obtener la Calificación Urbanística.

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

4 - RUEGOS Y PREGUNTAS

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE,