

En Ciudad Real, siendo las 11 horas del día veinticinco de Octubre 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. Félix Gómez Valbuena, en representación de la Delegación de Medio Ambiente.

D. José Díaz-Salazar Álvarez, en representación de la Delegación de Agricultura.

D. Cándido Barba Ruedas, en representación de la Delegación de Cultura.

D. Luis García López, en representación de la Delegación de Bienestar Social.

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

D. Pedro Castro Álvarez, en representación de la Delegación de Obras Públicas.

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

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

Dª Clara Anguita Hurtado de Mendoza, experta en urbanismo.

D. Agustín García del Castillo Molina, 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.- D. Francisco Chico de Campos.
D. Román Rivero Nieto.
D. Juan Antonio Mesones López.
D. José Diego Caballero Klink.

D. Jesús Pintado Manzaneque.
Gabinete Jurídico.

ORDEN DEL DÍA:

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

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

1 - PLANEAMIENTO:

1.1. – ALDEA DEL REY - Modificación Puntual nº 1/2005 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA, Asistencia Técnica y Asesoramiento a Entidades Locales. Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- **Población:** 2.051 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 11/07/1.990, B.O.P. de 05/06/1.991.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Aldea del Rey.

2.- OBJETO

Reclasificar 4.441,77 m² de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano de Reserva con Uso Residencial.

El Suelo Reclasificado, mayoritariamente de titularidad Municipal, es tangente a Suelo Urbano, y actualmente cuenta con los Servicios Urbanísticos de Saneamiento, Abastecimiento de Agua y Energía Eléctrica.

Según se comprueba, mediante el reportaje fotográfico que se incorpora como Anexo I del Documento Técnico, el Suelo Reclasificado tiene además un viario y un acerado perfectamente acabados.

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 Artículo 136 del Reglamento de Planeamiento de dicha Ley.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 74, de 13 de Abril de 2.005.
- Publicación Diario “Lanza”, de 8 de Abril de 2.005.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos de:
 - Granátula de Calatrava.
 - Calzada de Calatrava.
 - Argamasilla de Calatrava.
 - Almagro.
 - Villanueva de San Carlos.
 - Valenzuela de Calatrava.
- Administración Periférica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. (Delegaciones Provinciales):
 - Consejería de Bienestar Social.
 - Consejería de Obras Públicas.
 - Consejería de Vivienda y Urbanismo.
 - Consejería de Medio Ambiente.
- Informes Sectoriales de que se ha dispuesto:
 - Informes del Servicio de Carreteras de la Delegación de Obras Públicas, emitidos en fechas 20-06-2.005 y 13-07-2.005; no obstante, comparando la ubicación del Suelo Reclasificado con el contenido de los Informes se comprueba que la Modificación no le afecta a la Carretera Autonómica CM-4111.
 - Informe del Servicio de Medio Ambiente en Ciudad Real, por el que se le comunica al Ayuntamiento de Aldea del Rey que la Modificación Puntual de referencia debe someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Preliminar, así como que para comenzar dicho procedimiento deberán remitir estudio ambiental con el contenido que se les indica en el Documento que les adjuntan. No consta por lo demás la Evaluación Ambiental Preliminar que se le exige a la Modificación Puntual; no obstante entre la documentación que remite el Ayuntamiento sí que se encuentra el correspondiente Informe Ambiental que le afecta a la Modificación Puntual, por lo que se intuye que el Ayuntamiento no le dio traslado a la Delegación de Medio Ambiente del referido Informe Ambiental.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión 28 de Junio de 2.005.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

- Otorgarle al Suelo afectado por la Modificación Puntual la Clasificación que le corresponde en aplicación de la L.O.T.A.U., puesto que la Urbanización de los terrenos fue ejecutada por el Ayuntamiento.
- Posibilidad de ejecutar, en el Suelo Reclasificado a Suelo Urbano Residencial, Viviendas acogidas a algún Régimen de Protección Pública.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El Suelo afectado por el expediente innovador asciende a 4.441,77 m², sobre el que se plantea el siguiente reparto superficial, en base a la realidad existente:

- Suelo Urbano Residencial.....2.353,11 m²
- Red Viaria existente.....2.088,66 m²

- Total.....4.441,77 m²

El Documento Técnico asume que con la superficie que absorbe el Viario existente, se cumple con la Reserva de Suelo de 1/3 que con destino a “Viario o Dotaciones” establece el Artículo 69, 2, 2 del T.R.L.O.T.A.U., y el Artículo 23 del R.P.L.O.T.A.U.

En cuanto a los Parámetros Urbanísticos aplicables al Suelo Reclasificado se indica que serán los aplicables a la “Ordenanza Residencial” del vigente P.D.S.U., siendo los siguientes:

- Edificabilidad Neta: 1,25 m²t/m²s.
- Número de Plantas Máximo: 2 plantas.
- Parcela Mínima Edificable: 100 m².
- Densidad Residencial Máxima: 49,52 Viv/Ha.
- Calificación: Residencial Unifamiliar.

6.- CONSIDERACIONES

A continuación se indican las que se consideran más significativas:

- El Ayuntamiento no recabó en su momento el Informe Previo al que hace referencia el Artículo 135, 2, b), relativo al que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, por lo que resulta imposible referenciar la presente Modificación Puntual respecto de un Informe emitido con anterioridad por parte de la C.P.U.

- El expediente no contempla el aumento de los Sistemas Generales, que en función del aumento de Densidad Residencial, resultarían exigibles en función de las previsiones futuras, que establece el artículo 19 del R.P.L.O.T.A.U., ya que se prevé la posibilidad de ejecutar 22 viviendas. En este sentido el Ayuntamiento podría estudiar la posibilidad de compensar con los Sistemas Generales existentes al día de hoy en la localidad
- No se especifica la proporción en la que el Ayuntamiento de Aldea del Rey es propietario, parcial o mayoritario, del Suelo Reclasificado.
- Se deberá justificar lo que determina el Artículo 119, 3, a) del R.P.L.O.T.A.U., readaptado en este caso al Proyecto de Delimitación de Suelo que se Modifica.
- Puesto que no todo el Suelo Reclasificado es de titularidad Pública deberá justificarse que se exime de la Cesión de porcentaje de Aprovechamiento correspondiente a aquellos propietarios que son el Ayuntamiento, en base a lo que establece el Artículo 62, 2.2, b del T.R.L.O.T.A.U.
- Del documento Técnico de la Modificación, concretamente de la Portada de éste, deberá desaparecer que se trata de la Innovación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento; ya que se trata de un “Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano”, característica que implica un tratamiento urbanístico totalmente diferente.

OBSERVACIONES:

A continuación se indican las que se consideran más significativas:

- El expediente adolece de los Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U., particularmente los relativos a la Ley Reguladora del Ciclo Integral del Agua y el de la Consejería de Bienestar Social; así como el de, al menos, una entidad competente en dicha materia.
- También se requiere la Evaluación Ambiental correspondiente, exigible tanto en aplicación de la L.O.T.A.U. y de la Ley 5/99 de E.I.A. de la J.C.C.M.; Evaluación, que dada la superficie Reclasificada, podría ser emitida directamente desde la propia Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

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 de ella se indican; así como por entender fundamentalmente, y entre otros, que el modelo de crecimiento, parcial, asumido por el Ayuntamiento, y al que hacen referencia los Artículos 37 del T.R.L.O.T.A.U., y 136 del R.P.L.O.T.A.U., será viable cuando Medioambientalmente también lo sea. Todo ello independientemente por el momento de considerar justificado o no el Régimen Urbanístico que contempla el expediente para el Suelo

Reclasificado.

1.2. - ARENAS DE SAN JUAN - Plan de Ordenación Municipal que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

Autor Documento Urbanístico: José Carlos Saucedo Montes. Arquitecto.

TRAMITE:

1º/ El trámite administrativo seguido por el expediente ha sido el que establece la L.O.T.A.U.

2º/ El Anuncio de Alcaldía por el que se sometió a Información Pública el Plan de Ordenación Municipal fue el 21 de Abril de 2.004; anteriormente por lo tanto a la entrada en vigor del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. y del Reglamento de Planeamiento de dicha Ley del Suelo Autonómica.

3º/ La Publicación de la exposición a la que se hace referencia en el punto anterior fue en:

- Diario Lanza: fue publicado, pero se desconoce la fecha.
- Diario Oficial de Castilla-La Mancha: consta que fue remitido al D.O.C.M., aunque no se justifica que fuera publicado al final, o al menos no se aporta la publicación en éste Diario.

4º/ Aprobación Inicial: Ayuntamiento, Pleno de Sesión. 2 de julio de 2.004.

- Número de Alegaciones: 12
- Estimadas: 9
- Desestimadas: 3

Únicamente se justifican los motivos de las 3 alegaciones desestimadas.

No obstante, aunque la Aprobación Inicial data de la fecha que se indica el Ayuntamiento remite el expediente en fechas 1 de Abril de 2.005 y 17 de Mayo de 2.005, ésta última a petición del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo, ya que anteriormente el P.O.M. le fue devuelto al Ayuntamiento desde dicho Servicio al objeto de que dicho Documento fuera Diligenciado.

5º/ Informes Sectoriales que se aportan, o de los que el Ayuntamiento justifica su petición.

- Delegación de Obras Públicas, Carreteras Autonómicas: No se aporta Informe ya que el Ayuntamiento no aportó Documentación Urbanística de ningún tipo, para que pudieran emitir el Informe que se les solicitó. El comunicado data del 31 de Octubre del 2.000.

- Informe de la Unidad Técnica de Patrimonio de la Delegación de Cultura, de fecha 30 de Octubre de 2.000. No obstante, ni se aporta Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico ni de la Dirección General de Patrimonio y Museos, siendo la Resolución de dicha Dirección la que realmente se necesita.
- Informe de la Sección de Vías Pecuarias, de la entonces Delegación de Agricultura y Medio Ambiente, por el que se le remite al Ayuntamiento copia del Proyecto de Clasificación y plano de las Vías Pecuarias del Término Municipal de Arenas de San Juan, todo ello por si dichas Vías pudieran verse afectadas. El mencionado Informe data del 10 de Abril de 2.001.
- Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real. Informe pedido por el Ayuntamiento el 28 de Marzo de 2.001 y no emitido por el momento.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana. Aunque el Informe fue solicitado el 28 de Marzo de 2.001, en fecha 18 de Abril de 2.001, la Confederación le comunica al Ayuntamiento que emitirá el Informe que se le solicita. Al día de hoy el mencionado Informe no figura entre la Documentación Administrativa remitida por el Ayuntamiento.
- Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, Unidad de Carreteras de Ciudad Real. El Informe que se aporta data del 12 de Marzo de 2.004, y en él se le indica al Ayuntamiento que para poder Informar del P.O.M., éste deberá aportar una serie de documentación relacionada con la Zona de Afección de la carretera N-420. Al día de hoy no existe ningún otro Informe emitido por la Unidad de Carreteras que contrarreste el únicamente emitido por dicha Unidad.
- Informe de la Delegación de Bienestar Social, solicitado el 28 de Marzo de 2.001, y del que actualmente no se dispone.

6º Concertación Interadministrativa con los Ayuntamientos Colindantes de:

- Villarrubia de los Ojos.
- Puerto Lápice.
- Villarta de San Juan.
- Las Labores.

ANTECEDENTES DE HECHO:

El Documento Técnico del Plan de Ordenación Municipal del que el Ayuntamiento solicita su Aprobación Definitiva data de Agosto de 2.003, si bien se comprueba que también figura que fue Redactado en Julio de 2.002; por lo que la fecha de Agosto de 2.003 obedecería a la de los últimos cambios introducidos en el Documento del P.O.M.

Del examen del Plan de Ordenación Municipal se comprueba que éste no se ajusta en absoluto a la L.O.T.A.U., texto exigible en su momento de Redacción. No obstante, el Ayuntamiento debería haber exigido antes de remitir el Plan a la C.P.U. para su Aprobación Definitiva que dicho Documento Técnico se hubiera Reredactado y acomodado tanto al Texto Refundido de la L.O.T.A.U., como al Reglamento de Planeamiento y de Suelo Rústico de dicha Ley, así como a la Instrucción Técnica de Planeamiento de éste último Suelo.

En cuanto al trámite administrativo seguido por el Plan de Ordenación Municipal, y en concreto en cuanto a los Informes Sectoriales Vinculantes recabados y no presentados, se comprueban que no solo faltan Informes, sino que los que se presentan requieren el correspondiente contrainforme al objeto de complementar el Informe de que inicialmente se dispuso.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DEVOLVER el Plan de Ordenación Municipal de referencia, procediendo que el Ayuntamiento recabe los Informes Sectoriales oportunos, subsanando los trámites que se echan en falta, así como que el nuevo Documento Urbanístico del P.O.M. se ajuste Técnicamente a la Legislación, Reglamentos e Instrucción Técnica que se citan en el apartado relativo a Antecedentes de Hecho, no procediendo en ningún caso la Aprobación Definitiva solicitada por el Ayuntamiento en base a lo que establecen los Artículos 37,3 y 136,3 del Texto Refundido y Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. respectivamente.

En cuanto al trámite administrativo, se sugiere que se complete o ajuste, siguiendo la tramitación que establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

1.3. – CALZADA DE CALATRAVA - Programa de Actuación Urbanizadora de la U.A. E-1, del Sector E, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo. (Preceptivo)

Autor Documento Urbanístico: Ángel Francisco Morales Sánchez. Arquitecto.

1.- ANTECEDENTES:

- **Población:** 4.603 habitantes (INE 1-1-2004)
- **Objeto:** Desarrollo de la U.A. E-1, Polígono Industrial, mayoritariamente Municipal.
- **Superficie:** 66.969 m², superficie que incluye 2.295 m² correspondientes a la conexión con la CM-4111.
- **Situación:** Junto a la Carretera Autonómica CM-4111.
- **Sistema:** Gestión Directa (Agente Urbanizador: Ayuntamiento de Calzada de Calatrava)

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 51 de 11 de Marzo de 2.005.
- **Publicación Diario:** Lanza de 3 de Marzo de 2.005.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones.
- **Fecha de Certificación:** 18 de Abril de 2.005
- **Acto de Apertura de plicas:** No aplicable. Iniciativa Pública.
- **Resultado del Acto:** No aplicable. Iniciativa Pública.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Certificado relativo al trámite administrativo seguido por el P.A.U.
- Certificado relativo al trámite administrativo seguido por el Plan Especial de Reforma Interior, Informado Favorablemente, con condicionantes, en C.P.U. de 29 de Abril de 2.003.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La Alternativa Técnica la constituye, parcialmente, el Plan Especial de Reforma Interior, Informado Favorablemente (Previo y Vinculante) en la Comisión Provincial de Urbanismo se Sesión de 29 de Abril de 2.003, Aprobado Definitivamente posteriormente por el Ayuntamiento de Calzada de Calatrava.

Se advierte que el P.E.R.I., Informado por la C.P.U. lo constituían las Unidades de Actuación U.A. E-1 y U.A. E-2 desarrollándose ahora únicamente la U.A. E-1, por lo que la Alternativa Técnica de ahora, previsiblemente también lo será en un futuro para el P.A.U. de la U.A. E-2.

- Evaluación Ambiental Previa emitida por la Dirección General de Calidad Ambiental en fecha 3 de Diciembre de 2.004, es decir con posterioridad al Informe Previo y Vinculante que del P.E.R.I. emitió la C.P.U. en Abril de 2.003, precisamente condicionado entre otros motivos, también por éste.

De la lectura de las Medidas Vinculantes que figuran en la E.A.P., se destaca la relativa al cumplimiento del Informe Vinculante que emita la Dirección General del Agua, de la que el Ayuntamiento solicitó el mencionado Informe el día 12 de Septiembre de 2.005, del que actualmente no dispone.

El resto de Medidas de la E.A.P., “Vinculantes y necesarias para la Integración Ambiental del Planeamiento”, que deberán ser tenidas en cuenta necesariamente por el Ayuntamiento, irían dirigidas a la ejecución y Usos del Polígono Industrial; por lo que la E.A.P. será incorporada al P.E.R.I. al objeto de su permanente constancia y cumplimiento por parte del Ayuntamiento.

- Informe de la Carreteras de la J.C.C.M., ya que la Carretera CM-4111 afectada por el desarrollo del P.A.U. es de titularidad Autonómica. El Informe de que se ha dispuesto data del 22 de Junio de 2.005, y no figura entre su contenido lo relativo a las limitaciones que

establece la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico, relativas al Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.

Normativa Urbanística.

	POM. (o NN.SS.)	PAU
(*) Superficie Total	66.969 m ²	66.969 m ²
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	---	---
Uso Principal	Industrial	Industrial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	42.337 m ² c	42.337 m ² c
Coefficiente de homogeneización. En su caso.	---	---
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	1	1
Aprovechamiento Tipo	---	---
Superficie Neta	35.281 m ²	35.281 m ²
Ordenanza	Industrial: ZIB	Industrial: ZIB
Parcela mínima	300 m ²	300 m ²
Frente mínimo	9 m	9 m
Retranqueos	6 m	6 m
Número de Plantas	---	---
Altura	8 m	8 m
Ocupación	80 %	80 %
Edificabilidad neta	1,2 m ² c/m ²	1,2 m ² c/m ²
Numero de Viviendas / Densidad	---	---

(*) De los 66.969 m² que constituyen el ámbito espacial del P.E.R.I. para la U.A. E-1 del Sector E, hay que descontar los 2.295 m² relativos a la Conexión prevista con la CM-4111, por lo que los Estándares de Calidad Urbana exigibles han de ajustarse en éste caso a 64.674 m²; Estándares que se ajustan en cuanto a Suelo Dotacional y Zonas Verdes, donde se supera el 15 % previsto por el T.R.L.O.T.A.U. y R.P.L.O.T.A.U.

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
(□) Superficie a ordenar	---	64.674 m ²
Edificabilidad lucrativa total	---	42.337 m ²
Dotacional	3.115 m ²	3.605 m ²
Zonas Verdes	6.231 m ²	6.421 m ²
Aparcamiento	Privado: 1 Pz/200 m ² c Público: ≥ 50% Plazas Privadas	Ordenanza ZIB 212 Plazas en Viales
Superficie neta	---	35.281 m ²
Aprovechamiento Medio Final	0,63 m ² c/m ²	0,63 m ² c/m ²
Suelo 10% Aprovechamiento	10 % / 42.337 m ² c	4.234 m ² c
Instalaciones propias	---	---

Red viaria	---	19.367 m ²
Conexión a la CM-4111	---	2.295 m ²

(□) Aunque se asume una superficie de 66.969 m², el exceso de 2.295 m², pertenecientes a la Administración Titular de la carretera CM-4111, están excluidos del Proyecto de Reparcelación que, aunque no exigible, también ha incluido el Ayuntamiento junto con al documentación del P.A.U., por lo que la superficie a ordenar ascenderá a 64.674 m²; lo que implica que la Zona Verde no ascienda a 6.421 m², sino a 6.467,40 m², pudiendo compensarse los 46,40 m² de diferencia a base de la Reserva de Grado Dotacional, pasando ésta de 3.605 m² a 3.558,60 m².

4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Obras de urbanización:

- **Viales:** Las calles tienen 16 m de anchura total, están formadas por dos aceras de 1,50 m de anchura, zona de aparcamientos de 2,50 m en cada lado y calzada de 8 m.
- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el proyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado principalmente hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema unitario para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre principalmente por la calzada hasta conectar con el punto de vertido en la red existente.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de riego como una red de hidrantes que discurre por el acerado.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el proyecto de:
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Red eléctrica de media tensión y centro de transformación.
 - Red de alumbrado público.
- **Red de telefonía:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telefonía.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el proyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el proyecto de urbanización.

Documentos del Proyecto.

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

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

- **PROPUESTA DE CONVENIO:**

La propuesta de convenio consta de:

1 - Objeto.

2 - Ámbito y obras a realizar.

3 - Unidad de reparcelación.

4 - Compromisos que asume el Ayuntamiento de Calzada de Calatrava.

5 - Estudio Jurídico-Económico.

6 - Compromisos que asumen los propietarios afectados.

En esta propuesta de convenio se encuentra incluido como Anexo I – Proyecto de Reparcelación y como Anexo II – Estudio Jurídico-Económico.

Proyecto de Reparcelación consta de los siguientes documentos:

DOCUMENTO I – MEMORIA que consta de:

A) Introducción.

B) Criterios establecidos para la Reparcelación.

DOCUMENTO II – PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES.

DOCUMENTO III – CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

DOCUMENTO IV – PLANOS.

- PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:

El P.A.U de la Unidad de actuación U.A.E-1 se realiza mediante GESTION DIRECTA.

- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

No se especifican.

- Gastos de urbanización:

Los gastos de urbanización de la Unidad de Actuación UAE-1 (sin IVA) son los siguientes:

Presupuesto de Ejecución Material.....	708.600 €
19% G.G. y B.I.....	134.634 €
Presupuesto Ejecución.....	843.234 €

- **Gastos de redacción de planeamiento, Proyecto Urbanización, anuncios, tramitación...**

Honorarios Profesionales.....	60.000 €
Anuncios y tramitación.....	1.500 €
Total.....	61.500 €

- **Otros gastos, Notaría, infraestructuras, gestión...**

Gastos extras de Infraestructura.....	12.000 €
Mantenimiento y gestión.....	7.000 €
Notaría, registro y tasas legales.....	22.000 €
Total.....	41.000 €

Total estimación de gastos UAE-1..... 945.734 €

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

RETRIBUCIÓN EN SUELO:

La retribución en suelo al Ayuntamiento y las parcelas resultantes serían:

Finca nº 5..... $0,8199 \times 7.252,02 \text{ m}^2 = 5.945,93 \text{ m}^2$ de parcela neta + IVA corresp.
Parcela neta propiedad de D. Santiago Pardo Sánchez..... $1.306,09 \text{ m}^2$

Finca nº 4..... $0,9011 \times 5.720,57 \text{ m}^2 = 5.154,81 \text{ m}^2$ de parcela neta + IVA corresp.
Parcela neta propiedad de Productos Imedio S.A..... $565,76 \text{ m}^2$

RETRIBUCIÓN EN METÁLICO:

Los propietarios que decidan hacer efectiva la retribución al Ayuntamiento en metálico deberán abonar una cuota unitaria de urbanización de 22,348 €/m² de edificabilidad asignada por la Reparcelación. A esta cuota deberá añadirse el Iva que pueda corresponder.

Las cuotas de urbanización serían efectivas en el momento de ir produciéndose los gastos y de forma proporcional a los mismos.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Se estiman las que de forma parcial se indican a continuación a modo de Observaciones.

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

Se considera correcto y ajustado a la L.O.T.A.U., ya que finalmente el P.E.R.I. fue Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento. No obstante, el expediente deberá completarse con el Informe Sectorial y Vinculante de la Dirección General del Agua, exigido expresamente en la Evaluación Ambiental Previa. Igualmente deberá recabarse nuevo Informe Sectorial de Carreteras al objeto de complementar los ya emitidos en fechas 22 de junio de 2.005, y 23 de Septiembre de 2.005, en el sentido de determinar si al expediente le es aplicable lo que establece la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U., respecto del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.

En cualquier caso deberán excluirse del P.E.R.I. los terrenos expropiados supuestamente incluidos en éste, ya que con el Informe de Carreteras, de 23 de Septiembre de 2.005 se le remitió al Ayuntamiento el plano de Expropiaciones efectuadas en ésta.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

Se considera correcta, ya que así lo fue cuando se Informó el P.E.R.I. que la sustituye. No obstante deberá completarse en cuanto a las “Plazas de Aparcamiento Privadas y Públicas” que en aplicación del Reglamento de Planeamiento le son exigibles, advirtiendo que no deberán computar como plazas de Aparcamiento Públicas a ubicar en el viario, o en zonas anejas a éste, los accesos a las parcelas que se obtienen, o susceptiblemente se obtendrán.

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.
- En el proyecto de urbanización deberá justificarse que los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) 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. Así mismo deberá reflejarse las plazas reservadas a minusválidos.
- No se refleja en el plano nº 10, red de saneamiento, las acometidas a cada una de las parcelas.
- Deberá existir en el proyecto el Estudio de Seguridad y Salud.

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

En el artículo 110 del Texto Refundido se establece que en caso de Gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.

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. (Art. 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 éste se ajusta a las determinaciones de la Ordenación Urbanística que le son aplicables y exigibles.

No obstante, antes de que el Ayuntamiento Apruebe la ejecución material del mismo, éste deberá comprobar que se subsana y completa el mencionado P.A.U. en aquellas Observaciones que expresamente se indican en el apartado nº 6 del presente Informe, relativo a Consideraciones Generales; por lo que en cualquier caso el Informe Favorable ahora emitido habrá de entenderse Condicionado a las comprobaciones que se indican.

1.4. - CAMPO DE CRIPTANA - Modificación Puntual nº 3 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** TALES-UR, S.C., Santiago Téllez Olmo. Arquitecto Redactor del P.O.M.
- **Población:** 13.258 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 27-02-2.003, D.O.C.M. de 21-05-2.003.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Campo de Criptana.

2.- OBJETO

La Modificación Puntual de referencia afecta a la Ordenanza nº 5 (Industrial), Grado 1, del Plan de Ordenación Municipal ampliando los Usos Característicos, actualmente en Categoría I, a la Categoría II. La ampliación se acota al Suelo que gráficamente se indica.

El Suelo afectado por la Modificación, en parte Urbano Consolidado y en otra No Consolidado, pertenece a la empresa MOVIALSA, abarcando una superficie de 103.873 m².

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., al no estar diferenciada en el P.O.M. la Ordenación Estructural y Detallada conforme establece el 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:

- Posibilidad de ampliar usos de actividades industriales actualmente en funcionamiento.
- Permitir el mantenimiento, ampliación o posible adecuación a Normativas Sectoriales de las actividades e instalaciones existentes.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Fundamentalmente afecta a la Ordenanza N° 5 (Industrial), Grado 1º, del Plan de Ordenación Municipal; concretamente a los Usos Característicos de la mencionada Ordenanza, extendiendo o ampliando la permisividad de la Categoría I a la Categoría II. En éste sentido, a continuación se indican en que consiste cada Categoría:

Actualmente

CATEGORÍA I: *“Industrias compatibles con la vivienda en zonas de fuerte predominio Residencial. Comprende los talleres o pequeñas industrias y almacenes que por sus características no molesten al vecindario por desprendimiento de gases y olores, o den lugar a ruidos y vibraciones.”*

CATEGORÍA II: No está permitida, al no estar contemplada.

Modificación

CATEGORÍA I: Tal y como está redactado actualmente.

CATEGORÍA II: *“Industrias Clasificadas como Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, no admitidas en Zonas de predominio Residencial pero que puedan autorizarse en Zonas Industriales o Aisladas de cualquier asentamiento Residencial o Industrial.”*

6.- CONSIDERACIONES

La Modificación Puntual no afecta a Zonas Verdes anteriormente previstas, y tampoco conlleva incrementos ni alteraciones de Aprovechamientos Lucrativos Privados, ya que solo afecta a cinco manzanas que integran el ámbito espacial afectado por la Innovación, en las que con una superficie total de 103.873 m², se permitirán como Categorías Industriales la I y la II.

Por todo ello, y dadas las pretensiones de la Modificación Puntual a ésta no le es aplicable ni exigible lo que determina el Artículo 39 del T.R.L.O.T.A.U. ni el Artículo 120 del R.P.L.O.T.A.U.

OBSERVACIONES:

Considerando la naturaleza de la Modificación Puntual, se estima que a ésta le resulta exigible:

1º Informe de Medio Ambiente, por el que se demuestre la “Viabilidad Ambiental”, desprendiéndose ésta de la “Declaración de Impacto Ambiental” de que está siendo objeto el expediente, según indica el Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente mediante reunión mantenida con dicho Servicio el pasado 16 de Septiembre.

2º Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento.

No obstante, también se deberá:

3º Aclarar si la permisividad de la nueva Categoría II se extenderá también al Suelo Urbano No Consolidado, ya que de las cinco Manzanas a las que se extiende como ámbito espacial la Modificación Puntual, se comprueba que parte de dichos terrenos pertenecen a la Unidad de Actuación UA-6, estando ésta entre parte de una de las Manzanas afectadas y otra Manzana como tal.

4º Eliminarsse del Documento Técnico el plano de Información I-1, relativo a la “Situación de los terrenos”, ya que éste no está relacionado con la Modificación Puntual que ahora se Informa, sino con otra situada en la Carretera de Tomelloso.

5º Evaluar si la nueva Categoría Industrial que se permitirá (Categoría II) conlleva la limitación futura de los Usos Compatibles (Residencial Terciario y Dotacional) que se establecen en el Capítulo 6 del P.O.M., relativo a la Ordenanza 5 (Industria), puesto que posiblemente afecte a alguno de ellos. No obstante, se advierte que respecto del uso Residencial que contempla la Ordenanza, éste se reduce única y exclusivamente a Viviendas adscritas a los edificios industriales.

6º Aprovechar esta Modificación Puntual para adecuar los Usos de la Ordenanza que se ve afectada por la Innovación, a la Regulación de Usos que recoge el Anexo I del R.P.L.O.T.A.U.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como INFORME las Observaciones que se indican en el apartado nº 6 relativo a Consideraciones a la Modificación Puntual; de la que en definitiva se desprende que la viabilidad del expediente depende fundamentalmente de la “Viabilidad Ambiental” de éste.

1.5. – CARRION DE CALATRAVA - Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores Urbanizables Residenciales SR-2 y SR-3; que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo. (Preceptivo)

Autor Documento Urbanístico: Juan Basiano Salcedo Calvo. Arquitecto.

El expediente de referencia fue tramitado con anterioridad en C.P.U. de Sesión 27 de Abril de 2.005.

1.- ANTECEDENTES:

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

2.- TRÁMITE:

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

- **Publicación D.O.C.M:** nº 225, de 30-11-2004.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 10-11-2004.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones ni reclamaciones.
- **Fecha de Certificación:** 29 de Diciembre de 2.004.
- **Acto de Apertura de plicas:** 5 de Enero de 2.005.
- **Resultado del Acto:** Propuesta única, presentada por “Aglomerados Carrión, S.L.”

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

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

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

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

Normativa Urbanística.

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

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	-	103.677,15 m ²
Edificabilidad lucrativa total	10.000 m ² /Ha	0,40 m ² t/m ² s (41.470,86 m ²)
Dotacional	20 m ² s/100 m ² edificables	8.295,25 m ² s
Zonas Verdes	10% S.T.O.	10.369,63 m ²
Aparcamiento	1 plaza/100 m ² c	4.165,49 m ²
Superficie neta	-	50.237,02 m ²
Aprovechamiento	10% Aprov. Total	4.147,02 m ² c
Suelo 10% Aprovechamiento	-	2.772,50 m ² s
Instalaciones propias	-	-
Red viaria (Excluida Zona Aparcamiento)	-	27.837,20 m ²

4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

Obras de urbanización:

- **Viales:** Existen 4 tipos de calles, la calle A y D con una anchura total de 11,20 m y 12 m de anchura total, respectivamente, están formadas por aceras de 1,50 m y aparcamientos (de 2,20 m) a un lado de la calzada. La calle B tiene 13,40 m de anchura total, están formadas por dos aceras de 1,50 m de anchura y aparcamientos (de 2,20 m) a ambos lados de la calzada. La calle C tiene una anchura total de 10 m, con aceras de 1,50 m a ambos lados de la calzada, sin aparcamiento.
- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el anteproyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado principalmente hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema unitario para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre principalmente por la calzada hasta conectar con el punto de vertido en la red existente.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de riego como una red de hidrantes que discurre por el acerado.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el anteproyecto de:
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Red eléctrica de alta tensión y centros de transformación,
 - Red de alumbrado público.
- **Red de telefonía:** Se describe la infraestructura urbanización necesaria para la red de telefonía.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** La jardinería esta reflejada en el anteproyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el anteproyecto de urbanización.

Documentos del Anteproyecto.

El Anteproyecto consta de memoria, presupuesto y planos.

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

- PROPUESTA DE CONVENIO:

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

- PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:

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

- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.-

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

OPCION A:

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

La Forma de pago sería la siguiente:

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

OPCION B:

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

- Gastos de urbanización:

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

- Proporción de solares o cuotas de retribución.

Estos datos ya están reflejados en el apartado primero.

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

- No se han adquirido compromisos en este sentido

6.- CONSIDERACIONES GENERALES ESTIMADAS EN C.P.U. DE 27 DE ABRIL DE 2.005.

El P.A.U. de referencia no comporta Modificación Estructural de ningún tipo, por lo que el Informe que solicita el Ayuntamiento no tiene carácter Vinculante. En este sentido se advierte, que por error, cuando se le remitió al Ayuntamiento el acuerdo de la C.P.U. de 27 de Abril de 2.005 se indicó, como denominación del expediente, que el Informe era Previo y Vinculante, cuando no es así, debiendo entenderse el Informe ahora emitido únicamente como Preceptivo.

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

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

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

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

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

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

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

6.3.- Observaciones en cuanto al Anteproyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- En el proyecto de urbanización futuro deberá justificarse que los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) cumplen con lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- En el proyecto de urbanización futuro deberán constar las acometidas de los servicios urbanísticos a las parcelas, así mismo deberán existir boca de riego en todas las zonas verdes.
- Puesto que el P.A.U. ahora Informado consta de Anteproyecto de Urbanización; se le advierte al Ayuntamiento que en aplicación del Artículo 111,3 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., el Proyecto de Urbanización definitivo se someterá al procedimiento de Aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora.

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

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

ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN 27 DE ABRIL DE 2.005.

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

No obstante, se le anticipa al Ayuntamiento que deberá:

- Exigir y comprobar la subsanación de todas aquellas cuestiones indicadas en el apartado relativo a Consideraciones Generales, concretamente en cuanto a las Observaciones que en él se indican; subsanaciones que así deberán ser certificadas por el Secretario del Ayuntamiento, así como Informadas por los Servicios Técnicos Municipales.
- Exigir necesariamente la presentación del Informe Sectorial y Vinculante de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real respecto de la afección del P.A.U. hacia la carretera N-420, Variante de Población-; Informe que no solo deberá ceñirse a la Legislación correspondiente sino a la posible inclusión en el ámbito espacial de los

Sectores que se desarrollan de terrenos procedentes de expropiaciones llevadas a cabo con anterioridad por el Ministerio titular de la carretera afectada.

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

NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR EL AYUNTAMIENTO:

El Ayuntamiento remite en fechas 22 de Julio y 28 de Septiembre de 2.005 nueva Documentación Administrativa y Técnica, en orden a complementar y justificar las Consideraciones Generales que estimó la C.P.U. de 27 de Abril de 2.005, mediante las Observaciones que parcialmente se estimaron, de cuya lectura y examen ahora se comprueba que:

- Observaciones en cuanto al Expediente Administrativo y de Gestión

Se aportan Informes Sectoriales Vinculantes emitidos por la Unidad de Carreteras del Ministerio de fomento en Ciudad Real, datan de fechas 22 de Junio de 2.005 y de 21 de Septiembre de 2.005, este último favorable, entendiéndose que se justifican y cumplen los condicionantes con los que contaba el Informe emitido anteriormente, es decir el de 22 de Junio.

El Ayuntamiento aprovecha también para comunicar que ha tenido en cuenta las indicaciones realizadas sobre la necesidad de solicitar Informes de la Dirección General del Agua y de la Consejería de Educación y Ciencia, Informes que necesariamente deberá recabar antes de Aprobar y Adjudicar el P.A.U.

- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica

Se presentan Anexos al Plan Parcial del Programa de Actuación Urbanizadora donde se aclaran y reajusta el Plan Parcial inicialmente presentado al Reglamento de Planeamiento, aprovechándose además para justificar diferentes cuestiones indicadas desde la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento.

- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización

- Los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) deberán cumplir lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.
- Deberán existir las acometidas de los servicios urbanísticos a las parcelas.
- Deberá existir la red de riego de las zonas verdes y reflejarse en los planos y mediciones del proyecto de urbanización.

- Deberá constar la señalización vertical.
- Deberá existir amueblamiento urbano en las vías públicas, (no solo en la zona verde).
- Deberá existir el Estudio de Seguridad y Salud.
- El proyecto de urbanización deberá tener Cuadros de Precios descompuestos según establece el art. 101 del Reglamento de Planeamiento.
- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada (Propuesta de convenio)

El urbanizador, para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones, deberá realizar una fianza por importe mínimo del 7% de las obras de urbanización, de acuerdo con lo que se establece en el art. 110.3 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia por considerar que éste se adecua a las determinaciones de la Ordenación Urbanística que le son exigibles, según establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U. y las N.N.S.S. de Planeamiento en las que se encuentran delimitados y definidos los Sectores que se desarrollan.

No obstante, el Ayuntamiento antes de Aprobar y Adjudicar el desarrollo y ejecución del presente P.A.U. deberá comprobar que se completa y subsana el expediente según se recoge en las Observaciones que pormenorizadamente se realizan de la nueva documentación presentada por el Ayuntamiento.

Por todo ello, cabe concluir advirtiendo que el INFORME FAVORABLE ahora emitido habrá de entenderse siempre CONDICIONADO a las subsanaciones y petición de Informes Sectoriales indicados de forma expresa anteriormente, debiendo ser dichas subsanaciones comprobadas en todos los casos por los Servicios Técnicos Municipales.

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

Autor Documento Urbanístico: Juan Basiano Salcedo Calvo. Arquitecto.

El expediente de referencia fue tramitado con anterioridad en C.P.U. de sesión 27 de Abril de 2.005.

1.- ANTECEDENTES:

- **Población:** 2.660 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)

- **Objeto:** Urbanizar el ámbito de actuación de la Unidad de Ejecución UE-2.
- **Superficie:** 61.105,34 m²
- **Situación:** Entre la Variante de población de la N-430 y la Avenida de América.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Aglomerados Carrión, S.L.)

2.- TRÁMITE:

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

- **Publicación D.O.C.M:** nº 142, de 6 de Agosto de 2.004.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 7 de Agosto de 2.004.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones ni reclamaciones.
- **Fecha de Certificación:** 30 de Agosto de 2.004.
- **Acto de Apertura de plicas:** 13 de Septiembre de 2.004.
- **Resultado del Acto:** Propuesta única, presentada por “Aglomerados Carrión, S.L.”

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

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

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

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

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

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

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

Normativa Urbanística.

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

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

Estándares mínimos de calidad urbana.

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

Suelo 10% Aprovechamiento *	-	2.477,69 m ² *
Instalaciones propias	-	-
Red viaria	-	12.819,27 m ² s

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

4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Obras de urbanización:

- **Viales:** Existen 3 tipos de calles, la calle A con una anchura total de 12,20 m, están formada por aceras de 1,50 m y aparcamientos (de 2,20 m) a un lado de la calzada. La calle B tiene 13,40 m de anchura total, están formadas por dos aceras de 1,50 m de anchura y aparcamientos (de 2,20 m) a ambos lados de la calzada. La calle C tiene una anchura total de 10 m, con aceras de 1,50 m a ambos lados de la calzada, sin aparcamiento.
- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el anteproyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado principalmente hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema unitario para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre principalmente por la calzada hasta conectar con el punto de vertido en la red existente.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de riego como una red de hidrantes que discurre por el acerado.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el anteproyecto de:
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Red eléctrica de alta tensión y centros de transformación,
 - Red de alumbrado público.
- **Red de telefonía:** Se describe la infraestructura urbanización necesaria para la red de telefonía.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** La jardinería esta reflejada en el anteproyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el anteproyecto de urbanización.

Documentos del Anteproyecto.

El Anteproyecto consta de memoria, presupuesto y planos.

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

- **PROPUESTA DE CONVENIO:**

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

- **PROPUESTA JURIDICO-ECONÓMICA:**

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

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

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

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

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

ANEXO V: PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO.

CON LOS PROPIETARIOS DE SUELO AFECTADOS

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

OPCION A:

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

La Forma de pago sería la siguiente:

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

OPCION B:

Cobrando en terreno urbanizado los costos de urbanización. Percibiría el 50% del suelo

neto urbanizado que les correspondiese a los propietarios que se acogiesen a esta fórmula. El terreno que percibiría el agente urbanizador sería, si fuese posible por la reparcelación necesaria, unido en una única parcela.

CON EL MINISTERIO DE FOMENTO

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

CON LOS PROPIETARIOS DE EDIFICIOS EN USO

Este caso afecta a los propietarios de las parcelas siguientes:

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

La valoración de estas compensaciones es la siguiente:

COSTE DEL SUELO NETO

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

COMPENSACIONES DE LOS PROPIETARIOS QUE NO CEDEN SUELO

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

- **Gastos de urbanización:**

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

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

Estos datos ya se han reflejado en el apartado primero.

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

- No se han adquirido compromisos en este sentido

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

El P.A.U. de referencia no comporta la Modificación Estructural de la Unidad de Ejecución que se desarrolla, puesto que reajusta los límites de la Unidad inicialmente delimitada en las N.N.S.S., pasando por lo tanto de una superficie de 75.287,08 m² a 61.105,34 m². Igualmente plantea la compatibilidad, de los usos Industriales actualmente existentes y en funcionamiento sobre parte de los terrenos de la Unidad, con el uso Residencial previsto para la mencionada Unidad. En este sentido se advierte, que por error, cuando se le remitió al Ayuntamiento el acuerdo de la C.P.U. de 27 de Abril de 2.005, se indicó como denominación del expediente, que el Informe era Previo y vinculante, cuando no es así, debiendo entenderse el Informe ahora emitido únicamente como Preceptivo.

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

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

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

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

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

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

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

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

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

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

6.3.- Observaciones en cuanto al Anteproyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- En el proyecto de urbanización futuro deberá justificarse que los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) cumplen con lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- En el proyecto de urbanización futuro deberán constar las acometidas de los servicios urbanísticos a las parcelas.
- Puesto que el P.A.U. ahora Informado consta de Anteproyecto de Urbanización; se le advierte al Ayuntamiento que en aplicación del Artículo 111,3 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., el Proyecto de Urbanización definitivo se someterá al procedimiento de Aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora.

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

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

ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN 27 DE ABRIL DE 2.005:

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

No obstante, se le anticipa al Ayuntamiento que deberá:

- Exigir y comprobar la subsanación de todas aquellas cuestiones indicadas en el apartado relativo a Consideraciones Generales, concretamente en cuanto a las Observaciones que en él se indican; subsanaciones que así deberán ser certificadas por el Secretario del Ayuntamiento, así como Informadas por los Servicios Técnicos Municipales.
- Exigir necesariamente la presentación del Informe Sectorial y Vinculante de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real respecto de la afección del P.A.U. hacia la carretera N-420, Variante de Población-; Informe que no solo deberá ceñirse a la Legislación correspondiente sino a la posible inclusión en el ámbito espacial de la Unidad que se desarrolla de terrenos procedentes de expropiaciones llevadas a cabo con anterioridad por el Ministerio titular de la vía afectada. Se advierte, que en el “área a urbanizar que seguirá siendo propiedad del Ministerio de Fomento”, el P.A.U propone la desembocadura de un vial así como una serie de plazas de aparcamiento cuya compatibilidad se desconoce, sobre todo si se pretende excluir del área de actuación de la Unidad.
- Presentar necesariamente Informe de Vías Pecuarias de la Delegación de Medio Ambiente, mediante el que se acredite que el “Suelo Rústico No urbanizable de Especial Protección”, procedente parcialmente de la Cañada Real de la Plata que se excluye de la Unidad de Ejecución, se ajusta a los planos de Deslinde que de dicha Vía Pecuaría le fue proporcionado al Ayuntamiento de Carrión de Calatrava en Octubre de 2003 por la Delegación de Medio Ambiente en Ciudad Real.
- Recomendarle al Agente Urbanizador que considere la viabilidad de las Industrias Existentes con las Viviendas futuras en base a anticiparse a la compatibilidad de los Usos que convivirán en la Unidad de Ejecución.

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

NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR EL AYUNTAMIENTO:

El Ayuntamiento remite en fechas 22 de Julio y 28 de Septiembre de 2.005 nueva Documentación Administrativa y Técnica, en orden a complementar y justificar las Consideraciones Generales que estimó la C.P.U. de 27 de Abril de 2.005, mediante las Observaciones que parcialmente se estimaron, de cuya lectura y examen ahora se comprueba que:

- Observaciones en cuanto al Expediente Administrativo y de Gestión

Se aportan Informes Sectoriales Vinculantes emitidos por la Unidad de Carreteras del Ministerio de fomento en Ciudad Real, datan de fechas 27 de Junio de 2.005 y de 21 de Septiembre de 2.005, este último favorable, entendiéndose que se justifican y cumplen los condicionantes con los que contaba el Informe emitido anteriormente, es decir el de 22 de Junio.

Igualmente se aporta Informe emitido por la Sección de Vías Pecuarias de la Delegación de Medio Ambiente en Ciudad Real; dicho Informe, de fecha 15 de Abril de 2.005, establece que el tramo de la “Cañada Real de la Plata” comprendido entre el Casco Urbano de Carrión de Calatrava y la Variante de la N-430, vértices 1 al 5 del deslinde de dicha Vía Pecuaria, con una anchura de 75,22 m, queda excluido de las actuaciones de la UE-2, que dicho Suelo cumple con lo dispuesto en los Artículos 18,5 de la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias de la J.C.C.M. y con el Artículo 47 del T.R.L.O.T.A.U., que Clasifican este Suelo como Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica

Se presentan Anexos al Plan Especial de Reforma Interior del Programa de Actuación Urbanizadora donde se aclaran y reajusta el P.E.R.I. inicialmente presentado al Reglamento de Planeamiento, aprovechándose además para justificar diferentes cuestiones indicadas desde la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento.

- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización

- Los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) deberán cumplir lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.
- Deberán existir las acometidas de los servicios urbanísticos a las parcelas.
- Deberá existir la red de riego de las zonas verdes y reflejarse en los planos y mediciones del proyecto de urbanización.
- Deberá constar la señalización vertical.

- Deberá existir amueblamiento urbano en las vías públicas, (no solo en la zona verde).
- Deberá existir el Estudio de Seguridad y Salud.
- El proyecto de urbanización deberá tener Cuadros de Precios descompuestos según establece el art. 101 del Reglamento de Planeamiento.
- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada (Propuesta de convenio)

El urbanizador, para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones, deberá realizar una fianza por importe mínimo del 7% de las obras de urbanización, de acuerdo con lo que se establece en el art. 110.3 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia por considerar que éste se adecua a las determinaciones de la Ordenación Urbanística que le son exigibles, según establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U. y las N.N.S.S. de Planeamiento en las que se encuentran delimitados y definidos los Sectores que se desarrollan.

No obstante, el Ayuntamiento antes de Aprobar y Adjudicar el desarrollo y ejecución del presente P.A.U. deberá comprobar que se completa y subsana el expediente según se recoge en las Observaciones que pormenorizadamente se realizan de la nueva documentación presentada por el Ayuntamiento.

Por todo ello, cabe concluir advirtiendo que el INFORME FAVORABLE ahora emitido habrá de entenderse siempre CONDICIONADO a las subsanaciones y petición de Informes Sectoriales indicados de forma expresa anteriormente, debiendo ser dichas subsanaciones comprobadas en todos los casos por los Servicios Técnicos Municipales.

1.7. - MORAL DE CALATRAVA - Modificación Puntual nº 1/2005 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA.
- **Población:** 5.239 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 26-08-1993, D.O.C.M. de 22-09-1993.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Moral de Calatrava.

- El expediente de referencia está relacionado parcialmente con la Modificación Puntual nº 2/2004 de las N.N.S.S. Informada en C.P.U. de 14 de Octubre de 2.004.

2.- OBJETO

Recalificar un total de 756 m², provenientes de dos lotes de 378 m², pasando de forma recíproca de Uso Residencial a Espacio Libre Público y viceversa. El Suelo Recalificado está ubicado en un caso en la c/ Sendilla del Jardín c/v a c/ Norte, y en otro caso en la c/ Domínguez.

3.- TRAMITACIÓN

El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U.; si bien dada la naturaleza y objetivos del expediente procede que sea Informado por la C.P.U. y remitido a la Comisión Regional de Urbanismo al objeto de que continúe el trámite administrativo reglamentario.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 75, de 14-04-2005.
- Publicación Diario “La Tribuna”, de 15-04-2005.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

Dada la naturaleza de la Modificación Puntual, así como la ubicación física del Suelo objeto de Recalificación, no existe ni resulta necesaria Concertación Interadministrativa ni con los Municipios Colindantes al que promueve la Innovación ni con otras Administraciones afectadas.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión 26 de Mayo de 2.005.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

- Revitalizar con el nuevo Espacio Libre Público la Zona donde se ubicará éste, tratándose de un Uso demandado por los ciudadanos. Se advierte, que de hecho, al día de hoy esta Zona ya está acondicionada como Zona Verde.
- Desinterés y olvido del Espacio Libre Público en su actual ubicación de borde, no habiendo tenido nunca demanda como Zona Verde.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La Recalificación de Suelo que conlleva el expediente afecta en ambos casos a Suelo Urbano Consolidado, ya que:

- 1º En el caso de los 378 m² ubicados en la c/ Sendilla del Jardín c/v a c/ Norte, provenientes del desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución UE-1 de las N.N.S.S., se trata de una Unidad ya desarrollada en cuanto a su Urbanización y recepción de dichas obras por parte del Ayuntamiento.

El Suelo recalificado en este caso pasaría de Espacio Libre Público (ELP) a Uso Residencial.

- 2º En el caso de los 378 m² ubicados en la c/ Domínguez, se trata de Suelo Urbano Residencial

El Suelo Recalificado en este caso pasaría de Uso Residencial a Espacio Libre Público.

En cuanto a la titularidad del Suelo afectado por la Recalificación, en el Documento Técnico figura que en ambos casos el Suelo al que se le intercambia el Uso es de Titularidad Municipal.

La Modificación Puntual no genera ningún incremento de Aprovechamiento Urbanístico ni de Densidad Residencial, al estar el Suelo afectado por la Modificación, en ambos casos, por la misma Ordenanza Edificatoria.

6.- CONSIDERACIONES

El expediente comporta la diferente Calificación o Uso Urbanístico de Zonas Verdes o Espacios Libres anteriormente, por lo que requerirá el Previo Informe Favorable, y por lo tanto Vinculante, de la Comisión Regional de Urbanismo, al que hace referencia el Artículo 39 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 120 del R.P.L.O.T.A.U., requiriendo también Dictamen Favorable del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha.

El nuevo Espacio Libre Público se adapta a las condiciones superficiales y formales que resultan exigibles en aplicación del Artículo 24 del R.P.L.O.T.A.U., quedando garantizada a través de las características formales previstas, el correcto uso y disfrute por parte de los ciudadanos tal y como exige el Artículo 120 del R.P.L.O.T.A.U.

OBSERVACIONES:

La tramitación y procedimiento se ajusta a lo que establece el Artículo 152 del R.P.L.O.T.A.U., considerándose además que quedan justificadas las razones de interés general que han de concurrir y ser ponderadas por el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha al

objeto de fundamentar su Dictamen Vinculante.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el expediente de referencia en base a las Consideraciones y Observaciones que de éste se realizan, no procediendo por ahora la Aprobación Definitiva del expediente de referencia, sino su remisión a la Comisión Regional de Urbanismo para que continúe el trámite Reglamentario.

Del presente acuerdo también se le dará traslado al Ayuntamiento de Moral de Calatrava al objeto de conocimiento y efectos oportunos de éste.

1.8. - PEDRO MUÑOZ - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector “P.P.I.1” y del Sector “Pedro Muñoz Industrial UA-1 y UA-2”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo. (Preceptivo)

Autor Documento Urbanístico: CONURMA, Ingenieros Consultores.

1.- ANTECEDENTES:

- **Población:** 7.637 habitantes (INE 1-1-2004)
- **Objeto:** Desarrollo en un único Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores P.P.I.1 y Pedro Muñoz Industrial (UA-1 y UA-2)
- **Superficie:** 368.700,77 m² en conjunto.
- **Situación:** Zona Periurbana, al Sur del Municipio, entre las carreteras de Pedro Muñoz CM-3111 y la Avda. Juan Carlos I.
- **Sistema:** Gestión Directa y Expropiación (Agente Urbanizador: SEPES, Entidad Pública Empresarial de Suelo. Ministerio de Fomento)

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 105 de 26 de Mayo de 2.005.
- **Publicación Diario:** La Tribuna de Ciudad Real de 4 de Junio de 2.005.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones.
- **Fecha de Certificación:** 11 de Julio de 2.005.
- **Acto de Apertura de plicas:** No aplicable. Gestión Directa.
- **Resultado del Acto:** No aplicable. Gestión Directa.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Publicaciones efectuadas (La Tribuna y D.O.C.M.)
- Certificados e Informe de Secretaría.

- Informe de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- Declaraciones de Impacto Ambiental de los dos proyectos de Urbanización de los dos Sectores Industriales.
- Informe de la Dirección General del Agua relativo al Saneamiento y Depuración y al Abastecimiento que le afectan al P.A.U.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

Las Alternativas Técnicas del Programa de Actuación Urbanizadora la conforman el Plan Parcial de Desarrollo de los Sectores “P.P.I.1” y “Pedro Muñoz Industrial UA-1 y UA-2”, procediendo respectivamente de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico (Aprobadas Definitivamente en C.P.U. de 11-7-1990) y de la Modificación Puntual nº 3 de éstas (Aprobada Definitivamente en C.P.U. de 16-12-2002)

Tanto el Sector P.P.I.1, como el Sector Pedro Muñoz Industrial son tangentes y contiguos entre sí.

Por lo tanto y al tratarse en ambos casos de Planes Parciales de Desarrollo, el Informe que solicita el Ayuntamiento ha de entenderse únicamente como Informe Previo y No Vinculante.

Normativa Urbanística

	P.O.M. (o N.N.S.S.)			P.A.U.	
	N.N.S.S.	Modificación nº 3 N.N.S.S.			
	P.P.I.1	UA-1	UA-2	P.P.I.1	UA1+UA2
Superficie total	389.652,00 m ²			368.700,77 m ²	
Sistemas generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si Reclasifican Suelo Rústico	-	21.858,00 m ²		-	21.858 m ²
Uso Principal	Industrial			Industrial	
Edificabilidad Bruta (Lucrativa)	490.174,08 m ² c			225.542,34 m ² c	
Superficie	117.000,00 m ²	181.688,00 m ²	90.964,00 m ²		
Coefficiente de Edificabilidad Bruta	1,30 m ² c/m ² s	1,30 m ² c/m ² s	1,12 m ² c/m ² s		
Edificabilidad Bruta	152.100,00 m ²	236.194,00 m ²	101.879,68 m ²		
Coefficiente de homogeneización. En su caso	-			-	

Aprovechamiento (Edif. x Coefic)	490.174,08 m ² c	225.542,34 m ² c
Aprovechamiento Tipo Conjunto: P.P.I.1+UA-1+UA-2	-	0,612
Superficie Neta	-	210.096,00 m ²

	P.O.M. (o N.N.S.S.)		P.A.U.					
	P-P-I.1	UA-1 y UA-2	P.P.I.1			UA-1 y UA-2		
Ordenanza			IN	IP	IA	IN	IP	IA
Parcela Mínima	200 m ²	500 m ²	200 m ²	1.500 m ²	3.000 m ²	500 m ²	1.500 m ²	3.000 m ² ó 6.000 m ²
Frente Mínimo	-	-	10 m	25,5 m	32 m	16 m	25,5 m	32 m ó 48 m
Retranqueos	-	-	0/0/-	10/5/5		0/0/-	10/5/5	
Número Plantas	-	2	2	2	2	2	2	2
Altura	10 m	10 m	10 m	10 m	10 m	10 m	10 m	10 m
Ocupación	80%	80% y 55%	80%	80%	55%	80%	80%	55%
Edificabilidad Neta (m ² c/m ² s)	1,3	-	1,6	0,825	0,825	1,6	0,825	0,825
Número de Viviendas/ Densidad	-	-	-	-	-	-	-	-

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a Ordenar	368.700,77 m ²	368.700,77 m ²
Edificabilidad Lucrativa Total	-	225.542,34 m ²
Dotacional	5% = 18.435 m ²	19.262,43 m ²
Zonas Verdes	10% = 36.870 m ²	37.101,46 m ²
Aparcamiento	Privado: ≥1.127 Plazas Público: 1 Pz/400 m ² c = 563 Pz (ó 50% Plazas Privadas)	804 Plazas Privadas 561 Plazas en Viario Público
Superficie Neta	-	233.395,02 m ²
Aprovechamiento	-	225.542,34 m ²
Suelo 10% Aprovechamiento	22.554,23 m ²	Convenio
Instalaciones propias	-	108 m ²
(*) Viales	-	78.833,86 m ²

(*) La superficie que se especifica correspondiente a Viales incluirían los 21.858 m² de Sistemas Generales adscritos al Sector “Pedro Muñoz Industrial”

4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Obras de urbanización:

- **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 separativo para la recogida de las aguas fecales y pluviales, las primeras se conectarán a la red Municipal existente y las aguas pluviales se verterán en una balsa para su posterior utilización para riego.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de riego como una red de hidrantes que discurre por el acerado.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el proyecto la instalación de:
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Red eléctrica de media tensión y centros de transformación.
 - Red de alumbrado público.
- **Red de telecomunicaciones:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telecomunicaciones, se ha previsto para dos operadores, el primero está previsto que sea telefónica.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el proyecto de urbanización.
- **Señalización:** Consta en el proyecto de urbanización tanto la señalización vertical como la horizontal.

Documentos del proyecto.

El Proyecto consta de Memoria descriptiva y justificativa de las obras, Planos de información en relación con el conjunto urbano, planos de proyecto y de detalle, mediciones, presupuesto, cuadro de precios descompuestos, pliego de condiciones y estudio de seguridad y salud

5.- PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA: (Datos más significativos)

Consta de los siguientes puntos:

SISTEMA DE GESTIÓN

La Actuación PEDRO MUÑOZ INDUSTRIAL, es una actuación municipal a todos los efectos, promovida directamente por el Ayuntamiento y ejecutada en colaboración con SEPES, en aplicación de un sistema de gestión exclusivamente público, con aportación de recursos estatales sustitutivos de recursos municipales presupuestarios o asignados al

Patrimonio Municipal del Suelo, sin inmiscusión ni injerencia alguna de intereses privados, tal como recoge el Convenio de Colaboración y Addenda suscritos por ambas partes.

En consecuencia y de conformidad con el artículo 7.2 del Texto Refundido de la LOTAU, esta actuación se considerará como de GESTIÓN DIRECTA.

El TR de la LOTAU y su Reglamento permiten adoptar la forma de gestión directa, elegir entre la reparcelación y la expropiación, el organismo titular de la potestad expropiatoria es el Municipio, correspondiéndole a SEPES la condición beneficiaria de la misma.

URBANIZADOR

Los Agentes públicos responsables de ejecutar la urbanización serán: El Ayuntamiento de Pedro Muñoz y SEPES (Entidad Pública Empresarial de Suelo, dependiente del Ministerio de Vivienda).

PLAZOS DE URBANIZACIÓN

De acuerdo con el artículo 110.3 del Texto Refundido de la LOTAU, se prevé el inicio de la ejecución material de las obras de urbanización dentro del primer año de vigencia del Programa.

El plazo para la ejecución de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización, contempla la ejecución de las obras para desarrollarse en el Sector "P.P.I.I." en DIEZ MESES y para las Unidades de Planeamiento 1 y 2 en CATORCE MESES desde la fecha de la firma del Acta de Replanteo de las obras.

De conformidad con el artículo 110.3 del Texto Refundido de la LOTAU e independientemente de la estimación anterior, se fija un plazo máximo para la urbanización de esta actuación urbanizadora de cinco años, plazo a contar desde el inicio de las mismas.

RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS

La mayoría de los terrenos incluidos en el ámbito considerado son, en la actualidad, de titularidad pública al haber sido adquiridos a sus antiguos propietarios por compra amistosa tras la firma del Convenio con el Ayuntamiento. Toda vez que el sistema de actuación es el de expropiación, resulta innecesario regular las relaciones entre el agente urbanizador y la propiedad.

Por consiguiente queda garantizada la disponibilidad de los terrenos objeto de programación.

RETRIBUCIONES DEL URBANIZADOR

La estimación de los costes de inversión es de 11.960.922,23 €, desglosados de la siguiente forma:

- Ejecución por contrata de la urbanización.....	11.511.805,23 €
(Incluye gastos generales y B.I.)	
- Redacción de Documentos Técnicos.....	360.717,00 €
- Promoción y Gestión.....	20.400,00 €
- Conservación.....	<u>68.000,00 €</u>
TOTAL.....	11.960.922,23 €

En virtud de las Estipulaciones Tercera y Sexta del Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento y SEPES, corresponderá a esta última todos los terrenos susceptibles de propiedad privada y consecuente destino al tráfico jurídico con el fin de recuperar, en pesetas de valor constante y al margen de cualquier interés especulativo, las cantidades invertidas en la actuación, incluidas aquellas imputables a la misma por costes de estructura, mediante su enajenación.

RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR

Dado que esta Actuación Urbanizadora se ejecutará por gestión directa, la responsabilidad del Urbanizador recae directamente en la propia administración.

GARANTÍAS

Se adjunta como anexo un Certificado emitido por SEPES en el que se indica que esta Entidad se encuentra exenta de la obligación de constituir depósitos, cauciones, consignaciones o cualquier otro tipo de garantía previsto en las Leyes y que dispone de recursos económicos suficientes para atender las inversiones previstas en el presente documento.

COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS

El Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de PEDRO MUÑOZ y SEPES recoge otros compromisos complementarios adquiridos entre ambas entidades.

Consecuentemente, se remite este apartado al citado Convenio que se adjunta como anexo a este documento.

ANEXO

Convenio Urbanístico suscrito entre el AYUNTAMIENTO DE PEDRO MUÑOZ y SEPES (Entidad Pública Empresarial de Suelo)

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Se estiman las que a modo de Observaciones parciales se indican a continuación:

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

Se considera completo y ajustado al Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

No obstante, se resalta que se deberá recabar Informe Sectorial de Carreteras de la Autonomía respecto de la afección que genera el P.A.U. respecto de la Carretera CM-3103 de Pedro Muñoz a Tomelloso (Actualmente Avenida de Juan Carlos I) y de la Carretera CM-3111, de Pedro Muñoz a Socuéllamos, fundamentalmente respecto del cumplimiento de la Ley de Carreteras de la J.C.C.M., inclusión de posibles terrenos procedentes de Expropiaciones, así como cumplimiento de la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico, por la que se regula el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.

Se resalta que, aunque no exigible, el Ayuntamiento presenta Informe de la Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas, por el que dicha Dirección le comunica al Ayuntamiento que:

- Respecto al abastecimiento de agua la Consejería de Obras Públicas no tiene competencias ni gestiona su servicio, así como que aunque se están realizando las obras del Depósito Regulador, estas no implican incremento del agua disponible actualmente existente.
- Respecto del Saneamiento y Depuración, la Consejería de Obras Públicas indica que la Estación Depuradora de Aguas Residuales de la localidad no tiene capacidad para depurar nuevos vertidos, no estando prevista ninguna actuación de ampliación de la E.D.A.R., por lo que los posibles gastos de obras de Saneamiento y Estaciones Depuradoras deberán correr a cargo de los propietarios de los terrenos, según establece el Artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

Se considera completa y ajustada al T.R.L.O.T.A.U. y R.P.L.O.T.A.U. No obstante deberá presentarse plano donde se representen las Plazas de Aparcamiento Público que en aplicación del R.P.L.O.T.A.U. deben contemplarse, advirtiendo que no computarán las que se localizan en los accesos a parcela.

Si resultara imposible localizar las 563 Plazas de Aparcamiento Público que se necesita, existe la posibilidad de reservar alguna parcela con uso Industrial, aneja al viario, al objeto de ubicar las Plazas que se exigen. Igualmente, los 827 m² y 231 m² de Suelo excedentario de Uso Dotacional y Zonas Verdes respectivamente, también podrán absorber las Plazas de Aparcamiento que se necesiten.

Respecto de las Plazas de Aparcamiento Privadas, y al objeto de poder materializar las que se requieren, se sugiere, o que se especifique el número de Plazas que en cada Parcela o interiormente en cada Construcción se pueden albergar, para que no reduciendo la

Edificabilidad Lucrativa se alcancen las 1.127 Plazas que se necesitan.

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.

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

La propuesta 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 las determinaciones de la Ordenación Urbanística que le son aplicables y exigibles.

No obstante, antes de que el Ayuntamiento Apruebe la ejecución material del mismo, éste deberá comprobar que se subsana y completa el mencionado P.A.U. en aquellas Observaciones que expresamente se indican en el apartado nº 6 del presente Informe, relativo a Consideraciones Generales; por lo que en cualquier caso el Informe Favorable ahora emitido habrá de entenderse Condicionado a las comprobaciones que se indican.

Igualmente, y a la vista del Informe de la Dirección General de Calidad Ambiental, otro condicionante para la Aprobación del P.A.U. de referencia será presentar el “Proyecto de Ampliación de la Depuradora”, de acuerdo todo ello con la Declaración de Impacto Ambiental publicada por Resolución de 23-03-2005 (D.O.C.M. nº 73 de 12 de Abril de 2.005) de la Dirección General de Calidad Ambiental, debiendo ejecutarla con carácter previo a la Recepción de las Obras del Polígono Industrial cuyo P.A.U. ahora se Informa, de acuerdo con lo que establece el Artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U.

1.9. - SANTA CRUZ DE MUDELA - Modificación Puntual de N.N.S.S. relativa a la delimitación del Sector Urbanizable Industrial SI-UI-3, que remite el Ayuntamiento para su Aprobación Definitiva.

Autor Documento Urbanístico: Arturo Álvarez Labarga. Arquitecto

El presente expediente fue tramitado con anterioridad ante la C.P.U. de 23 de Mayo de 2.002, 23 de Octubre de 2002 y 16 de Diciembre de 2002, tal que:

TRÁMITE:

- 1º - La Modificación Puntual de referencia ha seguido la tramitación administrativa

establecida en la Ley 2/98 de O.T.A.U., incluida la Consulta y Dictamen de los Municipios Colindantes, sin que hayan existido objeciones por parte de aquellos Ayuntamientos que han contestado al requerimiento efectuado desde Santa Cruz de Mudela, respecto de la Modificación Puntual.

2º - Durante el periodo de exposición pública del expediente, se presentaron las alegaciones correspondientes, tanto en contra de la Reclasificación que plantea la Modificación Puntual, como a favor de ella, no habiendo sido estimadas las alegaciones en contra, según se desprende del Certificado Plenario Municipal de sesión 26 de Marzo de 2.002. El Ayuntamiento aporta 1.400 firmas de personas a favor de la Modificación Puntual, presentadas a su vez por D. Miguel Valera Piña en representación de Cerámicas Valera S.A.

3º - Dada la naturaleza de la Modificación Puntual, el Ayuntamiento presenta la siguiente documentación Sectorial:

- Agricultura y Medio Ambiente, Evaluación de Impacto Ambiental Previa. De esta Evaluación se destacan las siguientes consideraciones que constan en el “Resumen de la Evaluación Ambiental Preliminar”, por estar relacionadas tangencialmente con las alegaciones presentadas y no estimadas por el Ayuntamiento:
- Las industrias que se instalen deberán cumplir con la normativa vigente en materia de contaminación atmosférica.
- Las industrias que pretendan legalizarse deberán presentar una solicitud de aprobación de proyecto específico, ante la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, de medidas correctoras de contaminación atmosférica previo a la legalización de la actividad.
- El Ayuntamiento deberá establecer las normas que regulen la protección atmosférica frente a ruidos y otros tipos de contaminación atmosférica por formas de energía. Todas las industrias que se legalicen deberán cumplir las normas en cuanto a niveles de ruido.
- Las industrias que se instalen deberán presentar un estudio que detalle de todos los residuos a generar; éstos se someterán a lo dispuesto en la legislación vigente.
- El cambio que se pudiera producir de la maquinaria que se utilice en las obras deberá realizarse en talleres debidamente autorizados.
- Las zahorras que se empleen en la urbanización del polígono deben tener una procedencia debidamente autorizada por los organismos competentes en materia de minas.
- En el proyecto de urbanización se deberá justificar el sistema de depuración elegido para los vertidos que se produzcan en las industrias.

- En los proyectos de legalización de las industrias se incluirá un anexo en el que se detallen las características de los vertidos. Si fuera necesario se efectuará un tratamiento previo de sus efluentes. Se instalarán arquetas de registro a fin de comprobar que los vertidos que produzcan las empresas se adecuan a las actuales características de vertido del municipio. Se incluirán las medidas necesarias que eviten que se produzcan arrastres de arcillas y otros materiales acopiados hacia la red municipal de saneamiento, hacia los cauces o acuíferos próximos.
- Las modificaciones del sistema de depuración y posterior vertido al cauce público deberán ser autorizados por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Las dotaciones de agua para deberán adaptarse a las establecidas en el Plan Hidrológico del Guadiana I, aprobado por Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio.
- Los nuevos tendidos e instalaciones eléctricas deberán cumplir las prescripciones señaladas por el Decreto 5/1999 (Castilla-La Mancha), de 2 de febrero, por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas con fines de protección de la avifauna.
- Se estima conveniente la colocación de una pantalla vegetal protectora en el perímetro de la actuación urbanística, así como la creación de un “cinturón verde” que aisle en la medida de lo posible las instalaciones industriales de las viviendas.
- Los materiales y colores emplear deberán armonizar con el entorno, evitándose el uso de colores o materiales estridentes.
- Se deberá contar con la autorización pertinente de la Diputación Provincial de Ciudad Real por su posible afección a la carretera CR-613.
- Deberá asegurarse que la actuación no afecta a las condiciones de transitabilidad del camino rural existente.
- Los usos a desarrollar en el suelo industrial deberán ajustarse a lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (Decreto 2441/1961, de 30 de Noviembre).
- Ante la eventual aparición de restos fósiles o arqueológicos, deberá actuarse de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 4/1990, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.
- Informe Favorable de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real, según acuerdo Plenario de ésta de sesión 31 de Enero de 2.002, toda vez que parte de los terrenos Reclasificados están situados al margen de la carretera de Santa Cruz de Mudela a Torrenueva (CR-613)

ANTECEDENTES DE HECHO:

El objeto de la Modificación Puntual es delimitar un Sector Urbanizable Industrial al que se denominará SI-UI-3, siglas que indican que dicha delimitación obedece a la creación de un Sector que albergará una “Única Industria” concretamente la de “Cerámicas Valera”, tanto las Instalaciones existentes como la ampliación de ésta.

El Sector SI-UI-3 se fragmenta a su vez en las Zonas A y B, tal que:

- Zona A: Se localizará el Suelo Industrial destinado a Almacenes y Talleres, así como las Zonas Verdes del Sector SI-IU-3.
- Zona B: Se localiza la Industria existente, así como el Suelo Dotacional del Sector SI-UI-3.

Las características superficiales del Sector son las siguientes:

- Superficie Bruta del Sector.....	145.146 m ²
- Suelo Neto Industrial.....	119.904 m ²
- Zonas Verdes.....	16.505 m ²
- Suelo Dotacional.....	7.290 m ²
- Viales.....	1.447 m ²

En todo caso el Suelo Reclasificado es contiguo al Suelo Urbano Residencial actualmente Clasificado en las N.N.S.S. que se Modifican.

El Suelo Reclasificado procede de Suelo Rústico de los siguientes Polígonos y Parcelas Catastrales:

- Polígono 13: parcelas 49, 50 y 51
- Polígono 14: parcelas 24, 26A y 26B
- Polígono 15: parcela 11

Se resalta como característica urbanística más significativa el hecho de que la Parcela Mínima sea la resultante de descontar Zonas Verdes, Suelo Dotacional y Viales, NO PERMITIÉNDOSE LA PARCELACIÓN.

ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN 23 DE MAYO DE 2.002:

Considerando los antecedentes administrativos de la presente Modificación Puntual, sobre todo en cuanto a las cuatro alegaciones presentadas en dos ocasiones ante el Ayuntamiento de Santa Cruz de Mudela, en las que se advierte, entre otras cuestiones, de la peligrosidad que conllevan tanto las instalaciones existentes como las que se pretenden implantar en el suelo objeto de Reclasificación. La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda no entrar a deliberar por el momento sobre la viabilidad urbanística de la

Modificación Puntual propuesta, dejándola PENDIENTE de Aprobar Definitivamente hasta tanto se presente Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento sobre la Calificación de las actividades existentes y ubicación de éstas respecto del Núcleo Urbano Habitado que las circunda, así como de las Instalaciones Complementarias futuras que se pretenden implantar, igualmente éstas últimas respecto de su ubicación y separación del Núcleo.

El Ayuntamiento deberá remitir a la Comisión Provincial de Saneamiento todas las alegaciones que provocan que dicha Comisión tenga que Informar al respecto; así como la Evaluación Ambiental Previa que emitió la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente en fecha 22 de Febrero de 2.002.

Igualmente, se deberá recabar:

1º Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, fundamentalmente respecto de lo que de este Órgano cita la Evaluación Ambiental Preliminar aludida en el párrafo anterior.

2º Informe de la Dirección General de Calidad Ambiental (Consejería de Agricultura y Medio Ambiente) sobre el cumplimiento tanto de la industria existente como de la ampliación de ésta, respecto de las emisiones atmosféricas y su influencia en la formación de nieblas en la autovía N-IV (Madrid-Cádiz).

El Ayuntamiento deberá reconsiderar la discontinuidad del Sector Urbanizable delimitado, dada la problemática que generará tanto a nivel de tráfico vehicular (rodado) como a nivel ambiental, puesto que entre ambas Zonas A y B del Sector creado existen viviendas.

NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de sesión 23 de Mayo de 2.002, el Ayuntamiento remite en fecha 20-9-2002, entre otra Documentación de carácter administrativo, el Certificado de la Comisión Informativa Municipal de sesión 18 de Septiembre de 2.002 donde se resumen las diferentes “Documentaciones Sectoriales” recibidas como consecuencia del acuerdo de C.P.U. de 23-5-2002, solicitadas expresamente por el Ayuntamiento; así como justificaciones en cuanto a la característica formal de que la Modificación Puntual genere un “Sector Urbanizable Industrial Discontinuo”. Concluye finalmente el Certificado solicitando de la C.P.U. la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia.

ACUERDO C.P.U. DE SESION 23 DE OCTUBRE DE 2002

La Comisión Provincial de Urbanismo, examinada toda la Documentación remitida por el Ayuntamiento en fecha 20 de Septiembre de 2002, acuerda de nuevo DEJAR PENDIENTE DE APROBAR DEFINITIVAMENTE el expediente de referencia por los mismos motivos tenidos en cuenta en la C.P.U. de sesión 23 de Mayo de 2002, ratificando en todos los sentidos el acuerdo adoptado en dicha sesión.

NUEVA DOCUMENTACION PRESENTADA:

1º/ A raíz del acuerdo de la C.P.U. de 23 de Octubre de 2.002, el Ayuntamiento Recurrió el mismo, lo que provocó que en C.P.U. de 16 de Diciembre de 2.002 se acordara solicitar del Ayuntamiento la reconsideración del requerimiento efectuado por éste, puesto que al tratarse de un expediente Pendiente de Resolución cualquier Recurso podría repercutir sobre la Resolución Definitiva que se pudiera alcanzar.

En fecha 8 de Enero de 2.003 el Ayuntamiento remite acuerdo de Comisión de Gobierno de 17 de Diciembre de 2.002, mediante el que se rectificó el error relativo a la presentación de requerimiento, por considerar dicho acuerdo de mero trámite administrativo.

2º/ Consecuencia del acuerdo de la C.P.U. de 27 de Abril de 2.005, donde se acordó que, tras los requerimientos legales correspondientes, solicitase que se completasen los expedientes de Planeamiento Urbanístico tramitados ante la C.P.U. durante los años 1.999 a 2.001, Pendientes de Aprobar Definitivamente al día de hoy, entre los que se encuentra el expediente de referencia, el Ayuntamiento remite en fecha 11 de Julio de 2.005, escrito donde pone en conocimiento las actuaciones administrativas llevadas a cabo por él a nivel de petición y recepción de los Informes Sectoriales que la C.P.U. le ha ido requiriendo en sesiones anteriores; Informes que en la mayor parte no han sido emitidos.

Igualmente, el Ayuntamiento reivindica la pretensión de Legalizar una situación que se arrastra desde antiguo, así como que el hecho de que el ámbito de actuación sea un Sector Discontinuo, no tratándose de un tema caprichoso que el Ayuntamiento pueda reconsiderar, ya que lo que se pretende es la Regularización y Control de una situación de hecho.

3º/ Aunque en el expediente consta que lo que se pretende es legalizar una industria existente, sin que en ningún caso se pueda generar una industria nueva, no procediendo la parcelación del Sector; no queda suficientemente garantizada la posibilidad de que la industria existente pueda ampliarse, cuestión diferente a la que recoge la Modificación Puntual.

CONSIDERACIONES Y OBSERVACIONES

1º/ Al expediente le es aplicable, al día de hoy, tanto el Texto Refundido de la L.O.T.A.U. como el Reglamento de Planeamiento de ésta, en especial en cuanto a lo que establecen los Artículos 28 y 29 del R.P.L.O.T.A.U. respecto de los “Criterios de Delimitación de Sectores en Suelo Urbanizable”; así como, indirectamente, por los Artículos 113 y 114 del T.R.L.O.T.A.U., por los que se regulan respectivamente las “Características, Requisitos y Delimitación de las Unidades de Actuación”.

2º/ Aunque el Ayuntamiento justifica la solicitud de los Informes Sectoriales requeridos por la C.P.U., de los que en parte no ha tenido contestación (Confederación Hidrográfica del Guadiana, pedidos en fecha 16-06-2.002 y 27-11-2.002; Medio Ambiente, pedido en fecha 27-11-2.002, éste último expresamente sobre las emisiones atmosféricas y su influencia en la formación de nieblas en la Autovía A-4, Madrid-Cádiz); también se comprueba que el Informe de Medio Ambiente de 28 de Agosto de 2.002 hace referencia a la situación actual de las Instalaciones de “Cerámicas Valera S.A.”, en funcionamiento desde

1.988, y no hace referencia a posibles ampliaciones de la actividad actualmente en funcionamiento. Igualmente se aporta Informe de Sanidad de fecha 8 de Julio de 2.002, sin que el Ayuntamiento justifique que ha aportado lo que en dicho Informe se les requiere.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DENEGAR la APROBACIÓN DEFINITIVA de la Modificación Puntual de referencia en base tanto al punto 1 de las Consideraciones y Observaciones que se estiman, así como por el hecho de no encontrar justificadas las finalidades que expresamente establece el Artículo 37, 3, a), b), c) y d) del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136, 3, a), b), c) y d) del R.P.L.O.T.A.U.

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

En cualquier caso, si el ayuntamiento retomase el expediente con diferentes planeamientos urbanísticos se advierte que deberá especificarse si la legalización de Instalaciones existentes es parcial o total (Zonas A y B), así como anticipar que ambientalmente al nuevo expediente le será exigible todo lo especificado en este sentido hasta el momento.

1.10. – TORRALBA DE CALATRAVA – Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación UA-17, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo.

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

1/ ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL P.A.U. DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-17

- Informe Previo (Favorable con Subsanaciones) en C.P.U. de sesión de 16 de Diciembre de 2004.
- Aprobación y Adjudicación del P.A.U. en Pleno Municipal de sesión de 29 de Diciembre de 2004.
- Adjudicatario: GESTIMANCHA 2000, S.L (Gestión Indirecta).
- Inscripción en el Registro de P.A.U.s. y A.I.U.s. de fecha 14 de Enero de 2005.
- Nº de inscripción: 93.
- Publicación de la Aprobación y de la Adjudicación del P.A.U., en el D.O.C.M. de 21 de Enero de 2005.

2/ INFORME PREVIO DEL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN (C.P.U.: 16 de Diciembre de 2004)

Obras de urbanización:

- **Viales:** Las calles nº 3, 4 y 5 de 11 m de anchura total, están formada por dos aceras de 1,50 m de anchura y calzada de 8 m, la calle nº 1 de 15 m de anchura total, están formadas

por dos aceras de 1,50 m de anchura y una calzada de 12 m. En la calzada están contempladas 230 plazas de aparcamiento normales y 6 reservadas para minusválidos y pasos de peatones en las esquinas. En el anteproyecto se contempla movimiento de tierras y la pavimentación de calzadas y acerados.

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el anteproyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema unitario para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre por la calzada hasta conectar con los puntos de vertido en la red existente.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de riego como una red de hidrantes que discurre principalmente por el acerado.
- **Red de energía eléctrica:** Consta en el anteproyecto:
 - Red de media tensión y centro de transformación.
 - Red de baja tensión.
 - Alumbrado público.
- **Red de telecomunicaciones:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telecomunicaciones.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** No consta en el anteproyecto.
- **Señalización:** No consta en el anteproyecto.

Documentos del Anteproyecto.

El Anteproyecto consta de: Memoria y planos.

• 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.

3/ INFORME DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Obras de urbanización:

- **Viales:** Las calles nº 3, 4 y 5 de 11 m de anchura total, están formada por dos aceras de 1,50 m de anchura, calzada de 4 m y aparcamiento a ambos lados en línea con ancho de 2,20 m, la calle nº 1 de 15 m de anchura total, están formadas por dos aceras de 1,50 m de anchura, calzada de 7,20 m y aparcamiento en un lateral en batería con una ancho de 4,80 m. La calle 2 de 9 m de anchura total, aceras de 1,50 m y calzada de 6 m. En la calzada

están contempladas 230 plazas de aparcamiento normales y 6 reservadas para minusválidos y pasos de peatones en las esquinas.

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el proyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema unitario para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre por la calzada hasta conectar con los puntos de vertido en la red existente.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de riego como una red de hidrantes que discurre principalmente por el acerado.
- **Red de energía eléctrica:** Consta proyectos independientes de:
 - Red de media tensión y centro de transformación.
 - Red de baja tensión.
 - Alumbrado público.
- **Red de telecomunicaciones:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telecomunicaciones.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** No consta en el proyecto.
- **Señalización:** No consta en el proyecto.

Documentos del proyecto.

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

• 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.
- Deberá justificarse mediante planos de detalle que los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos para minusválidos 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 el amueblamiento urbano.
- Deberá existir en el proyecto las instalaciones de baja tensión, media tensión, centros de transformación y alumbrado público.
- Deberá existir en el proyecto de urbanización la señalización horizontal y vertical.
- En la memoria consta la existencia de una red de gas natural que sin embargo no se refleja en las mediciones, ni en los planos del proyecto.

- El proyecto de urbanización deberán existir cuadros de precios descompuestos y estudio de seguridad y salud 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 16-12-2004, QUE AFECTEN ESTRUCTURALMENTE AL PLANEAMIENTO YA INFORMADO.

Aparentemente y en general, no se aprecian.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Proyecto de Urbanización de referencia por considerar que éste se adecua a las determinaciones de la Ordenación Urbanística contenida en la Alternativa Técnica del P.A.U. que desarrolla; no modificando por lo tanto la Ordenación Estructural y Detallada establecida en el mencionado Instrumento de Planeamiento.

La subsanación de las Observaciones que se realizan en el Apartado nº 3 del Informe de la Ponencia Técnica, relativas al Proyecto de Urbanización de referencia, deberán ser comprobadas por los Servicios Técnicos Municipales o, en su caso, a quien corresponda la Asistencia Técnica Municipal.

El Proyecto de Urbanización ahora Informado se archivará junto al P.A.U. correspondiente.

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

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

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

TRÁMITE:

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

3. Dada la finalidad de la Modificación Puntual, a ésta no le es exigible, en principio, ningún tipo de Documentación Sectorial Complementaria y Vinculante.

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

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

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

	ACTUAL	MODIFICADA
Superficie Neta de la Parcela18	18.155,58 m ²	16.871,75 m ²
Superficie Neta Edificable	9.077,79 m ² t	21.077,79 m ² t
Edificabilidad Neta	0,5 m ² t/m ² s	1,25 m ² t/m ² s

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

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

- Cesión de las parcelas 17A, 17b, 17c y 17d, ubicadas en el Sector 6A, y con una superficie total entre las cuatro de 2.502,87 m². Estas parcelas actualmente tienen uso Residencial y pasarían a tener la consideración de Dotacional.
- Cesión de la franja perimetral de la parcela nº 4 al objeto de ubicar las Plazas de Aparcamiento que establece la LOTAU para suelo urbanizable Residencial.
- Compromiso de asumir las obligaciones derivadas de la demanda de Infraestructuras Urbanísticas originadas por el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre la parcela nº 4, así como la urbanización de las Zonas Verdes de Sistema General y de las Áreas de Aparcamiento exigibles.
- Compensación en metálico de 245.394,31 € (40.830.177 Ptas.) destinadas a la Urbanización de las viales perimetrales de los Sectores S-4, S-6A, S-6B y el área delimitada como Reserva de Suelo para Sistema General de Zona Verde.

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

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

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

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

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

- Se justifica la Cesión finalmente monetarizada en 245.394, 31 €, en concepto del 10% del Aprovechamiento Lucrativo, concretamente materializables en 2.149,71 m²s (1.074,86 m² t).
- En cuanto a la Edificabilidad Residencial Bruta Máxima que se podrá materializar en el Sector S-6A, mediante cálculos paralelos se comprueba que ésta ascenderá a 0,39 m²c/m², inferior por lo tanto a la que limita la LOTAU, así como que la Edificabilidad Neta Residencial Máxima ascenderá a 0,652 m² t/m² s.
- El Documento Técnico recoge expresamente las condiciones particulares aplicables a la parcela 4, y que facilitarán materializar la menor Edificabilidad con la que se dotará a dicha parcela.

Observaciones al Documento Técnico

1. En aplicación de la Ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU, deberá justificarse la innecesariedad de delimitar una Unidad de Actuación Urbanizadora, al igual que el Régimen Urbanístico del Suelo Aplicable. Fundamentalmente en lo relativo entre otros a la Disposición Transitoria (Régimen Urbanístico del Suelo), así como en lo que le afecte relacionado con los artículos 45 y 69 de dicho texto legal.
2. Deberá aclararse la discrepancia numérica relativa a la superficie destinada a Sistema General de Zonas Verdes, provenientes del evidente aumento de Densidad; debiéndose aportar plano donde se ubique físicamente el referido Sistema General, ya que se comprueba que se asume el compromiso en el Convenio Urbanístico pero físicamente no se localiza en el Documento Técnico.

3. Deberá justificarse el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 39,2 de la LOTAU respecto del equilibrio que conlleva el aumento de Aprovechamiento Lucrativo Privado que plantea la Modificación Puntual frente a las Reservas de Sistemas Locales que se establecen.

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

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

NUEVA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de 14 de Octubre de 2.004, el Ayuntamiento remite en fecha 24 de Junio de 2.005 cuatro ejemplares, debidamente diligenciados, de la Modificación Puntual, aclarando y justificando las cuestiones que a modo de observaciones al Documento Técnico estimó la C.P.U. en la sesión indicada.

Del examen de la nueva Documentación remitida se destaca que:

- 1º/ Justifica la innecesariedad de delimitar una Unidad de Actuación en base, entre otros, a considerar que le es aplicable lo que establece el Artículo 45, 1, B) del T.R.L.O.T.A.U. ya que el Suelo sobre el que se aumenta el Aprovechamiento Urbanístico fundamentalmente procede de la Ejecución del Planeamiento Vigente, tratándose por lo tanto de Suelo Urbano Consolidado.
- 2º/ Se aclara la discrepancia numérica a que se hacía mención en este punto de las Observaciones al Documento Técnico
- 3º/ Continúa sin contemplarse la Reserva de Suelo con destino Zona Verde de Sistema Local, estableciéndose como medidas compensatorias la creación únicamente de las siguientes dotaciones:
 - Cesión de Suelo para Sistema General de Zonas Verdes: 1.074,86 m².
 - Cesión de Suelo para Otras Dotaciones: 2.502,87 m² (a ubicar en las parcelas 17a, 17b, 17c y 17d)
 - Cesión de Suelo para plazas de Aparcamiento: 1.467,39 m² (104 plazas según texto, página 14, y 102 según Plano nº 03)
- 4º/ El reajuste de superficies que se realiza ahora sobre la Modificación inicialmente propuesta hace que la Superficie Neta de la Parcela 4 pase de 18.155,58 m² a 15.613,33 m², al ubicarse en la misma los 1.074,86 m² de Sistema General de Zona Verde y los 1.467,39 m² con destino a Plazas de Aparcamiento.

Observaciones al último Documento Técnico

Aunque al reducirse la Superficie Neta edificable de la Parcela nº 4, al pasar de 16.871,75 m² a 15.613,33 m² el Aprovechamiento Urbanístico, al que aspira, pasará de 21.077,79 m² a 19.516,66 m², lo que arroja una diferencia de 1.561,12 m² edificables menos, lo que es evidente es que continúa existiendo un incremento de aprovechamiento urbanístico abordable mediante:

A/ La Modificación Puntual de las N.N.S.S., tal y como lo plantea el expediente, debiendo delimitarse una Unidad de Actuación Urbanizadora, ya que el Suelo Urbano Consolidado al que se le aumenta el Aprovechamiento pasaría a tener connotaciones de “No Consolidado”, en base a lo que establece el Artículo 45,3 del T.R.L.O.T.A.U., pudiendo ser la mencionada U.A. discontinua respecto a la ubicación de las Reservas de Suelo que le son exigibles. En este caso se advierte que el Aprovechamiento Residencial de la Unidad de Actuación no podrá superar la que establece y limita el T.R.L.O.T.A.U.

En cualquier caso, habrá que especificar si la distribución del nuevo Aprovechamiento sobre la Parcela nº 4 requerirá a su vez tener que urbanizar interiormente la mencionada Parcela.

B/ La delimitación de una Unidad de Actuación Edificatoria a la que le serían exigibles no solo las Reservas de Suelo que se asumen en el expediente, sino la correspondiente al Sistema Local de Zona Verde, no pudiendo absorberse y obviarse este Sistema Local en base a lo que recoge el Documento Técnico, ya que se Modifican las N.N.S.S. y no el Plan Parcial, aunque se advierte que el compromiso del Ayuntamiento, en el Convenio Urbanístico suscrito con COIVSA, es Modificar el Plan Parcial, aunque finalmente se tramita la Modificación Puntual de las N.N.S.S.

En ambos casos, A y B, deberá establecerse el número máximo de viviendas previsto para el ámbito de actuación afectado, ya que aparentemente el incremento de 12.000 m²t que sufrirá la parcela nº 4 (10.748,56 m²t, disminuyéndole la edificabilidad que absorberá la Recalificación de las parcelas 17a, 17b, 17c y 17d) arroja un incremento al menos de 90 viviendas.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda volver a SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA del expediente de referencia en base a las observaciones que se realizan del último Documento Técnico remitido por el Ayuntamiento.

Con el acuerdo de la C.P.U. se le devolverán al Ayuntamiento tres de los cuatro ejemplares del último Documento Técnico remitidos por éste, por considerar que dicho Documento deberá ser objeto nuevamente de correcciones en base a lo indicado.

1.12. - VALDEPEÑAS - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que afecta a la Parcela nº 8 del Polígono B del Sector 4, 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 11-05-1984.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Valdepeñas.

2.- OBJETO

Alterar las condiciones particulares de la Ordenación Urbanística de la parcela nº 8 del Polígono B del Sector 4.

3.- TRAMITACIÓN

El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 de R.P.L.O.T.A.U.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 84, de 27-04-2005.
- Publicación Diario "Lanza", de 13-04-2005.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

Ayuntamientos Colindantes, de los que se citan a continuación los que han contestado al requerimiento correspondiente:

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

No existe, posiblemente por considerar el Ayuntamiento que no resulta exigible, el trámite de concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística al que hace referencia el Artículo 134 del R.P.L.O.T.A.U.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión 28 de Junio de 2.005.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

No constan justificaciones de ningún tipo, salvo que la Modificación Puntual surge a propuesta de la Concejalía de Obras y Urbanismo.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación Puntual afecta fundamentalmente al Artículo 8.8. de las N.N.S.S. relativo a las “Normas Urbanísticas Particulares para la Zona de Reserva Residencial”; Normas Urbanísticas que afectan inicialmente a los Sectores S-11, S-12, S-13, S-3, S-4, S-5, S-6 y S-7, que componen la Zona 7.

En concreto, y de forma comparada, los puntos del Artículo 8.8. (Página 171) que se ven afectados son los siguientes:

Punto 8.8.3. Tipos de Edificación

- Inicialmente la Edificación Unifamiliar Colectiva (VUC) se admite solo en los Sectores S-3 y S-6.A.
- Con la Modificación se aprecia que se extendería a todos los Sectores del Área de Aplicación, ya que desaparece la excepción actual a los Sectores S-3 y S-6.A.

Igualmente:

- Inicialmente la Edificación Colectiva (VC) se admite solo en los Sectores S-3 y S-6.A.
- Con la Modificación se comprueba que dicha Tipología desaparecería para ambos Sectores.

Punto 8.8.4. Parcela Mínima

- Actualmente y entre otras, se establecen 1.500 m² para la Edificación Colectiva (VC)
- Con la Modificación desaparece no solo la parcela mínima para esta Tipología sino la propia Tipología.

Punto 8.8.5. Ocupación Máxima del Solar

- Actualmente se establece que será inferior al 25% de la superficie.

- Con la Modificación, en la parcela nº 8 se permitirá una ocupación inferior al 50%; por lo que se aumenta la ocupación para la mencionada parcela.

Punto 8.8.6. Altura Máxima de la Edificación

- Actualmente se establece la Altura Máxima para las Tipologías de Vivienda Unifamiliar y Colectiva.
- Con la Modificación desaparece la Altura Máxima de la Tipología de Vivienda Colectiva.

Punto 8.8.7. Retranqueos

- Actualmente, y entre otras, se establece un retranqueo mínimo respecto a los límites de parcela de 4,00 m.
- Con la Modificación, y manteniéndose los otros retranqueos, se establece un retranqueo mínimo respecto a los límites de parcela de ½ de la altura máxima, con un mínimo de 4,00 m.

Resulta significativo indicar que la Modificación Puntual no altera el Volumen Máximo establecido.

Se añade además el punto 8.8.10. relativo al Aprovechamiento Bajo Cubierta, tal que “en la parcela nº 8 y cuando se opte por edificaciones con una ocupación de parcela superior al 25%, se justificará que el aprovechamiento bajo cubierta no es superior al que se obtuviese con una edificación que ocupase un máximo del 25%”.

6.- CONSIDERACIONES Y OBSERVACIONES

El expediente se ajusta y cumple, la parte que le afecta dados los objetivos que persigue, a lo que establecen respectivamente los Artículos 39 y 120 del T.R.L.O.T.A.U. y R.P. de dicha Ley. No obstante deberá completarse y ajustarse a lo que contempla el Artículo 121 del R.P.L.O.T.A.U.; debiendo aclararse además si los objetivos de la Modificación son también eliminar la Tipología de Edificación Colectiva (VC) de todo el Área de Aplicación, o solo de la Parcela nº 8 (Polígono B, Sector 4), ya que actualmente esta Tipología se permite en los Sectores S-3 y S-6.A., advirtiendo del riesgo de dejar fuera de ordenación posibles edificaciones existentes en dichos Sectores.

Igualmente, del análisis comparado, se comprueba que la Modificación Puntual también conllevaría extender la Tipología de Edificación Unifamiliar Colectiva (VUC) a todo el Área de Aplicación, ya que actualmente esta Tipología es exclusiva de los Sectores S-3 y S-6.A.

Deberán especificarse las condiciones del uso del “Bajo Cubierta” en cuanto a características formales y cómputo de edificabilidades (Volumen en este caso), así como

vinculación al último piso o edificación en general, siempre en función de la Tipología Edificatoria de que se trate.

Se deberá aclarar el contenido del nuevo punto 8.1.10 relativo al Aprovechamiento Bajo Cubierta, ya que de la lectura de éste, no solo se extenderá a todas las Tipologías Edificatorias permitidas, sino que posiblemente sea al contrario de como está redactado. En este sentido posiblemente lo más conveniente sería regular las diferencias de aprovechamiento procedentes de las diferencias en cuanto a Ocupación.

Tendrá que justificarse que el Volumen Máximo de $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ establecido para Uso Residencial es equivalente a la Edificabilidad Máxima que se cita de $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Al igual que en puntos anteriores, se advierte del posible riesgo que conlleve suprimir para el ámbito del Área de Aplicación la Altura Máxima de la Tipología de Vivienda Colectiva, no solo por las edificaciones ya ejecutadas en dicho ámbito sino porque también desaparece. En cualquier caso parece que lo más razonable sería acotar Tipología y Altura Máxima exclusivamente para la Parcela nº 8 del Polígono B del Sector 4, permaneciendo inalterable para el resto del ámbito del Área de Aplicación.

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.

1.13. - VILLANUEVA DE LOS INFANTES - Programa de Actuación Urbanizadora del SAU-6, “Parque de Bomberos”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo.

Autor Documento Urbanístico: Luis Lasso Liceras. Arquitecto

1.- ANTECEDENTES:

- **Población:** 5.834 habitantes (INE 1-1-2004)
- **Objeto:** Desarrollo del SAU-6, “Parque de Bomberos”, tal y como aparece definido en las N.N.S.S.
- **Superficie:** 22.403 m^2 según las N.N.S.S. y 24.323 m^2 según medición real del ámbito del SAU-6.
- **Situación:** Al sur del núcleo urbano, colindante con Instalaciones Escolares y Polideportivo Municipal.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: D. Enrique García Huescas)

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 42, de 28-02-05.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 18-02-05.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones ni Alternativas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 28-03-2005.
- **Acto de Apertura de plicas:** Sin alegaciones, Plica única.
- **Resultado del Acto:** Sin alegaciones.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Informe de Secretaría de fecha 12 de Abril de 2.005, relativo al trámite administrativo del P.A.U.
- Informe Técnico Municipal de fecha 20 de Abril de 2.005.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La Alternativa Técnica que conforma el P.A.U. remitido por el Ayuntamiento no comporta, en principio, Modificación Puntual de ningún tipo, por lo que el Informe que ha de emitirse tendrá el carácter de Previo a la Aprobación y Adjudicación del P.A.U.

No obstante, dadas las ligeras discrepancias existentes en cuanto al ámbito del SAU-6 contemplado en las N.N.S.S. y el ámbito finalmente desarrollado, el tratamiento del Informe pudiera ser finalmente el de Previo y Vinculante, cuestión que deberá ser aclarada por el Ayuntamiento en base a las justificaciones técnicas que correspondan.

Normativa Urbanística.

	POM. (o NN.SS.)	PAU
(*) Superficie Total	22.403,00 m ²	24.323,00 m ²
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	Ninguno	Ninguno
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	16.802,00 m ² c	8.960,00 m ² c
Coefficiente de homogeneización. En su caso.	-	-
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	-	-
Aprovechamiento Tipo	-	-
Superficie Neta	13.083,00 m ²	13.560,00 m ²
Ordenanza	3. Extensión Urbana	3. Extensión Urbana
Parcela mínima	200 m ²	200 m ²
Frente mínimo	8 m	8 m
Retranqueos	4 m al frente 2 m al resto de linderos	4 m al frente 2 m al resto de linderos

	Número de Plantas	2 (Baja + 1)	2 (Baja + 1)
	Altura	6,50 m	6,50 m
	Ocupación	65%	65%
(□)	Edificabilidad neta	1,28 m ² c/m ² s	0,75 m ² c/m ² s
	Numero de Viviendas / Densidad	55 Viv/24,5 Viv/Ha	64 Viv/26,31 Viv/Ha

(*) Aunque el Plan Parcial asume que la Superficie “Real” del ámbito de actuación es de 24.323 m², existen ligeras discrepancias gráficas en cuanto al mencionado ámbito que pudieran implicar la Reclasificación de Suelo Rústico inmediato, cuestión que necesariamente tendrá que aclararse.

(□) La Edificabilidad Neta que establece el P.A.U. no se corresponde con la que arrojaría la Edificabilidad Lucrativa Total respecto de la Superficie Neta que se cita, por lo que habrá que corregir una u otra, distinguiéndose por usos.

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU	
	Superficie a ordenar	22.403,00 m ²	24.323,00 m ²
	Edificabilidad lucrativa total	16.802,00 m ² c	8.960,00 m ² c
	Dotacional	1.369,00 m ²	1.800,00 m ²
(Δ)	Zonas Verdes	2.276,00 m ²	2.994,00 m ²
(*)	Aparcamiento	-	64 plazas en parcela + plazas en viario
	Superficie neta	13.083,00 m ²	13.560,00 m ²
(□)	Suelo 10% Aprovechamiento	-	Remite al proyecto de Reparcelación
	Instalaciones propias	-	90 m ²
	Red viaria	5.675,00 m ²	5.879,00 m ²

(Δ) Puesto que se localizan 3 parcelas con este destino deberá evaluarse que superficie aporta cada una de ellas en el total de los m² que se Reservan.

(*) Deberán indicarse necesariamente el número máximo de viviendas que se podrán materializar, así como aportar plano con la localización de las plazas de aparcamiento en el viario, ajustándose en cualquier caso el T.R.L.O.T.A.U. y R.P. de dicha Ley.

(□) Expresamente deberá indicarse el suelo en el que se podrá materializar el 10% de Cesión de Aprovechamiento.

4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Obras de urbanización:

- **Viales:** Los viales son de 10 y 12 m de anchura total, con aceras de 1,00, 1,40, 1,50 y 1,60 m.
- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el proyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado principalmente hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema separativo 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:** No se contempla en el Proyecto.
- **Red de telecomunicaciones:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telecomunicaciones.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el proyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el proyecto de urbanización.

Documentos del Proyecto:

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

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

La propuesta de Convenio Urbanístico entre el Urbanizador y el Ayuntamiento consta de las siguientes estipulaciones:

1. De los objetivos primordiales del programa: obras de urbanización, cesiones de terrenos y reparcelación de los mismos.
2. Plazos. El plazo para concluir las obras de urbanización será de 9 meses a contar desde la inscripción en el registro de la propiedad de la aprobación definitiva en vía administrativa de la reparcelación.
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 ECONOMICA:**

El P.A.U se realiza mediante GESTIÓN INDIRECTA.

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

El urbanizador es propietario del 77% de la superficie del polígono y no consta la relación con el resto de los propietarios.

- **Gastos de urbanización:**

COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:

De acuerdo con el Proyecto de Urbanización contenido en el PAU elaborado como Alternativa Técnica para la implantación de los servicios urbanos, sin incluir las redes de energía eléctrica y de alumbrado público que se contemplan en un proyecto complementario, los costes de ejecución de la actuación son:

- Red viaria y Pavimentación.....	122.031,93 €
- Red de Saneamiento.....	96.780,47 €
- Red de Abastecimiento.....	55.821,90 €
- Red de Telefonía.....	13.079,90 €
- Control de Calidad.....	3.606,07 €
- Estudio de Seguridad y Salud.....	<u>7.512,65 €</u>
Total Ejecución Material.....	298.832,93 €
13% Gastos generales.....	38.848,28 €
6% Beneficio Industrial.....	<u>17.929,98 €</u>
Total Obras de Urbanización.....	355.611,19 €

COSTES TOTALES DEL DESARROLLO

Por otra parte en los gastos de desarrollo del polígono deben incluirse todos los gastos de proyectos, obras y gestión del polígono; ello puede desglosarse en:

- **Coste de los Trabajos Técnicos:**

Programa Actuación Urbanística y Proyecto de Urbanización.....	15.000,00 €
Estudio Seguridad y Salud.....	3.700,00 €
Proyecto Reparcelación.....	3.700,00 €
Dirección de las Obras.....	<u>4.400,00 €</u>
Total Trabajos Técnicos.....	26.800,00 €

- **Coste de las Obras:**

Presupuesto Total.....	<u>355.611,19 €</u>
Total Obras de Urbanización.....	<u>355.611,19 €</u>
Total Costes de Desarrollo.....	382.411,19 €

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

No se especifica.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Parcialmente se estiman las que a continuación se indican, más aquellas que se indican aleatoriamente en puntos anteriores.

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

Se deberán acreditar las publicaciones efectuadas y los actos administrativos a que hace referencia el Informe Técnico Municipal pero no el Informe de Secretaría; ya que este último, aunque posterior a dichos actos y publicaciones, hace referencia al trámite a seguir.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

Aunque el Plan Parcial asume, aparentemente, el ámbito espacial que contemplan las N.N.S.S. para el SAU-6, existen discrepancias formales en cuanto al ámbito establecido en N.N.S.S. y el grafiado en el P.A.U., por lo que habrá de aclararse si el Plan Parcial aprovecha para Reclasificar Suelo Rústico colindante, en cuyo caso el Informe Previo habría que entenderse "Vinculante".

Existen discrepancias entre la parcelación que refleja el Plano PP-6 del Plan Parcial y el nº de viviendas que indica el Técnico Municipal en su Informe, ya que mientras que en el Plan Parcial se podrían obtener 53 parcelas (Viviendas) más una gran parcela (sin parcelar) ubicada junto a la Reserva de Suelo con destino Dotacional Público, el Técnico Municipal indica que se podrán obtener un total de 64 viviendas. Resulta evidente que habrá un incremento de Densidad Residencial respecto de la inicialmente prevista, aumento que deberá estar acompañado del correspondiente Sistema General de Zonas Verdes, para lo que habrá de establecerse necesariamente el número máximo de viviendas que se podrán materializar.

El Plan Parcial no hace alusión en ningún punto del mismo al cumplimiento del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., ni a que éste se ajuste documental y formalmente al mismo, máxime cuando la Redacción del P.A.U. es posterior a la entrada en vigor del Reglamento citado.

Tampoco se hace alusión a la afección que puede afectarle al ámbito de actuación proveniente de la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico, concretamente en cuando a los caminos que se ven incluidos, total o parcialmente, en el Sector que se desarrolla; posible afección que habrá de aclararse en cuanto a su consideración o no como tal.

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.
- Deberá completarse el proyecto con planos de planta, secciones y detalles justificando que los itinerarios peatonales(aceras) y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) cumplen con lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Deberán existir plazas de aparcamiento reservadas para minusválidos según se establece en Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Se aportará un plano de viales donde se reflejen las plazas de aparcamientos, debiendo reflejarse las reservadas a minusválidos.
- Deberá existir plano de secciones de los distintos tipos de viales.
- Las aceras tendrán como mínimo 1,50 m de anchura y cumplirán con lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Deberá existir bocas de riego en todas las zonas verdes.
- Deberá existir en el proyecto el estudio de seguridad y salud y reflejarse en el presupuesto las partidas que lo integran.
- Las instalaciones de energía eléctrica (Baja tensión, media tensión, centros de transformación y alumbrado público deberá contemplarse en el proyecto.
- Justificación en proyecto de los vertidos de aguas residuales a la red general Municipal.
- El proyecto deberá estar firmado por el Técnico redactor.

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Propuesta de convenio

Deberá existir una garantía por una cantidad mínima del 7% del coste de las obras de urbanización, según establece el art. 110 de la L.O.T.A.U.

La propuesta de convenio deberá estar firmada por el urbanizador.

Propuesta Jurídico-Económica

- Se deberá especificar la relación entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquel sobre los terrenos de estos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.(Art. 110 de la Ley 2/1998 de OTAU.).
- Se aportará la estimación de la totalidad de los gastos de urbanización de acuerdo con lo establecido en el art. 115 de la ley 2/98 de OTAU, por lo que deberá contemplar:
 1. Las redes de energía eléctrica, incluyendo la conducción y distribución, así como el alumbrado público.
 2. Gastos de conservación de la urbanización hasta la recepción de las obras por la administración.
- Deberá constar la proporción o parte de los solares resultantes de las actuaciones constitutivas de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión de acuerdo con lo establecido en el art. 110 de la Ley 2/98 de OTAU.
- La propuesta jurídico-económica deberá estar firmada por el urbanizador.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia por considerar que:

1º El Ayuntamiento ha aportado finalmente la Documentación Administrativa que acredita el trámite seguido por el P.A.U. no justificado en principio.

2º Éste se adecua a las determinaciones de la Ordenación Urbanística que le son exigibles, según establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U. y las N.N.S.S. de Planeamiento en las que se encuentran delimitados y definidos los Sectores que se desarrollan.

No obstante, el Ayuntamiento antes de Aprobar y Adjudicar el desarrollo y ejecución del presente P.A.U. deberá comprobar que se completa y subsana el expediente según se recoge en las Observaciones que pormenorizadamente se realizan de la nueva documentación presentada por el Ayuntamiento.

Por todo ello, cabe concluir advirtiendo que el **INFORME FAVORABLE** ahora emitido habrá de entenderse siempre **CONDICIONADO** a las subsanaciones y petición de Informes Sectoriales indicados de forma expresa anteriormente, debiendo ser dichas subsanaciones comprobadas en todos los casos por los Servicios Técnicos Municipales.

2 – SUELO RUSTICO - Expedientes sobre Otorgamiento de Calificación Urbanística en Suelo Rústico de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre

Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2.1. – VILLANUEVA DE LOS INFANTES - Expediente 19/2005 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de CENTRO DE GESTIÓN DE VEHÍCULOS AL FINAL DE SU VIDA ÚTIL, promovido por D. JOSÉ CHAPARRO LIMONCHE, de conformidad con lo dispuesto en el 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 6, parcela 132, Ctra. Ciudad Real - Murcia CM-412, km. 122,400.
- **Suelo:** No urbanizable común donde se ubica la construcción proyectada y no urbanizable de especial protección por afección de cauces y vaguadas, al estar parte de la parcela en el área de protección del Arroyo de Lavacapachos).
- **Superficie de la parcela:** 46.556 m²
- **Superficie a construir:** 353 m² (ya existen construidas una nave agrícola de 630 m² y una casa de campo de 158 m²)
- **Ocupación:** 2,45%
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Mariano Aguado Arcos. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** Las instalaciones constan de:
 - Taller..... 353,06 m²
 - Recepción de vehículos (patio)..... 761,25 m²
 - Almacenamiento de vehículos descontaminados.... 551,05 m²Contando el taller con las siguientes dependencias:
 - * Taller
 - * Aseo-Vestuarios
 - * Administración
 - * Almacén de residuos
 - * Compresor

ANTECEDENTES:

1. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento a la C.P.U. con fecha 11 de Julio de 2.005.
2. El promotor solicitó Licencia de Obras al Ayuntamiento con fecha 7 de Enero de 2.005.
3. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 4 de Julio de 2.005.
4. Existe informe del Técnico Municipal de fecha 20 de Abril de 2.005 donde consta, entre otras consideraciones:

- “El suelo se encuentra calificado como SUELO RÚSTICO NORMAL O DE RESERVA.
- En relación a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal cumple con: Distancia superior a 100 m de otras edificaciones, no existe riesgo de formación de núcleo de población.
- En relación con el Reglamento del suelo rústico cumple el art. 10.b, la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- La superficie de la finca es de 46.556 m², la superficie construida (una vez realizada la obra solicitada) es de 1.141 m² y la ocupación es de 2,5%

Por lo que se estaría incumpliendo al art. 4.26 de las Vigentes NNSS, que permite una ocupación máxima de parcela del 1%.

Aunque a la vista de la Instrucción Técnica del Planeamiento en su art. 4.4.b se permite una mayor ocupación de parcela previo informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente”.

5. La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 7 de Julio de 2.005 acuerda:

“Visto el expediente tramitado por D. José Chaparro Limonche para instalación de Centro de Gestión de Vehículos al final de su vida útil en suelo rústico común, polígono 6, parcela 132 y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 43.7 del Reglamento de Suelo Rústico, se manifiesta la conveniencia de la calificación urbanística para los intereses de este municipio, al objeto de poder ofrecer este servicio en la Comarca y oportunidad de creación de puestos de trabajo”.

6. Transcurrido el periodo de información publica no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 7 de Julio de 2.005.

7. Transcurrido el periodo de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

ACUERDO C.P.U.:

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

- La ocupación de la construcción proyectada, junto con las existentes en la parcela (nave agrícola y vivienda) es de 2,45% de la superficie de la parcela, superando la ocupación máxima permitida del 1% que establece el art. 4.26. Ocupación de parcela, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.
- La construcción proyectada con una distancia a lindero de 5,25 m, no cumple con la distancia mínima de 6 m que se establece en el art. 4.25. Ubicación en el terreno y retranqueo, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

2.2. – HERENCIA - Expediente 35/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de ESTACIÓN DE SERVICIO E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS, promovido por MORENO TORRES E HIJOS 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 34, parcela 1. Ctra. CM-3113 km. 0,80.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 13.748 m²
- **Superficie ocupada instalación:** 281 m² (Edificio Tienda-Cafetería) y 305,18 m² (Estación de Servicio).
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Antonio de Pedraza Cambroner. Ingeniero Técnico Industrial
- **Uso y descripción:**

Las instalaciones constan de las siguientes zonas: Viales de entrada, Acceso desde autovía, Viales de salida, Aparcamiento privado, Aparcamiento turismos, Aparcamiento camiones, Estación de servicio y Edificio tienda-cafetería.

El edificio de la Tienda-Cafetería consta de las siguientes dependencias: Tienda. Salón cafetería, Caja de cobros, Despacho, Distribuidor aseo, Aseos caballeros, Aseos señoras, Aseos minusválidos, Cocina, Barra cafetería, Vestuario personal, Almacén tienda, Cuarto para instalaciones, Almacén cocina y Distribuidor vestuarios.

ANTECEDENTES:

1. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento a la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 9 de Julio de 2.004.
2. La Junta de Gobierno en sesión celebrada el día 30 de Junio de 2.004, acuerda:
 - Remitir el proyecto presentado y su anexo a la Comisión Provincial de Urbanismo para su estudio y otorgamiento, en su caso, de la calificación urbanística.
 - Suspender el procedimiento para el otorgamiento de la preceptiva licencia de obras, en tanto se tramita el expediente de calificación urbanística en la Comisión Provincial de Urbanismo y hasta la resolución del mismo.
3. Existe Informe del Técnico Municipal de fecha 29 de Junio de 2.004 donde consta que el proyecto cumple con las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal en lo referente a parcela mínima, edificabilidad, número de plantas, altura máxima de la edificación y retranqueos. Así mismo cumple con lo indicado en la Ley 2/98 de O.T.A.U., en lo referente a fincas colindantes y a ejes de caminos.

4. Transcurrido el periodo de información pública no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de fecha 1 de Febrero 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 la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003 de 17 de Enero de 2.003 y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Autorización por el Ministerio de Fomento, administración titular de la carretera A-4/E-5, Autovía del Sur afectada por las instalaciones proyectadas, una vez presentado el proyecto y la documentación correspondiente a que se hace referencia en su informe de fecha 1 de septiembre de 2005..
2. Autorización por la Consejería de Obras Públicas, administración titular de la carretera CM-3113 por las instalaciones proyectadas, una vez presentado el proyecto y la documentación correspondiente a que se hace referencia en su escrito de fecha 18 de Julio de 2005.
3. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno (Artº. 64.2.2º, Ley 2/98 O.T.A.U. y modificación Ley 1/2003).
4. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 64.2.3ª Ley 2/98 de O.T.A.U y modificación Ley 1/2003).
5. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en la Ley 2/98 de O.T.A.U., modificada por la Ley 1/2003 de 17 de Enero de 2.003.

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

2.3. – ARGAMASILLA DE ALBA - Expediente 14/2005 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la AMPLIACIÓN Y ADAPTACIÓN DE LOCAL DESTINADO A ALMACÉN DE CHATARRA A DESGUACE, RECICLAJE Y DESCONTAMINACIÓN DE VEHÍCULOS promovido por D. TUBAL CASTELLANOS CASTILLO, de conformidad con lo dispuesto en el 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 101, parcela 130 y 131, Ctra. N-310 p.k. 85,755.
- **Suelo:** No urbanizable agrícola, forestal.
- **Superficie de la parcela:** 44.102 m²
- **Superficie a construir:** 509,04 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. José Luis González Navarro. Ingeniero Técnico Industrial.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha sido remitido desde el Ayuntamiento con fecha 16 de Mayo de 2.005 para la obtención de la Calificación Urbanística.
2. El promotor solicitó Licencia de Obras al Ayuntamiento con fecha 12 de Septiembre de 2.005.
3. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 12 de Septiembre de 2.005.
4. Existe informe del Técnico Municipal de fecha 28 de Julio de 2.005 donde consta entre otras consideraciones:

“Informe:

- Dentro del radio de 300,00 m, que marca las N.N.S.S. Municipales para definir la formación de núcleo de población (riesgo), no existen 3 edificaciones; por lo tanto no existe riesgo de formación de núcleo de población.
- Se guardan los retranqueos mínimos exigibles respecto a linderos, caminos y carreteras.
- La superficie de la parcela es de 44.102 m² superior a la mínima exigida de 30.000,00 m² para usos industriales.
- No se construyen viviendas.
- Se justifica el emplazamiento de esta industria en suelo rústico de reserva por la gran extensión de terreno que se precisa, además de su clasificación dentro del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Descripción del entorno en un radio de 2 km. alrededor de la construcción proyectada:

- 37 casas agrícolas.
- 20 parcelas valladas con chalet en su interior.
- Subestación para energía eléctrica.
- Residencia de disminuidos psíquicos.
- Depuradora Municipal.
- Punto limpio.
- 1 nave para albergue de ganado.

- 1 nave-almacén de materiales.
- 1 nave-almacén de melones.
- 1 planta de hormigón.

Una vez revisada la documentación presentada se entiende justificado el emplazamiento de esta industria en suelo rústico de reserva y analizado el entorno en un radio de 2 km. No existe riesgo de formación de núcleo de población según la definición del artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

5. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 3 de Agosto de 2.005, acuerda:

- A) Remitir el expediente de referencia a la Administración Autonómica competente, al objeto de que por esta se proceda al otorgamiento de la correspondiente Calificación Urbanística que se prevé en la Ley de O.T. y A.U. de Castilla-La Mancha, haciendo constar especialmente el interés de este Ayuntamiento en la implantación de la actividad solicitada por el Sr. Castellanos Castillo, no solo en el sentido del beneficio que a nivel general pudiera obtener éste y otros municipios colindantes, sino también en la necesidad de que este tipo de actividades se deban emplazar en terrenos/suelos tales como los propuestos por el solicitante.
- B) Se da traslado del presente acuerdo a la Administración competente, al interesado y servicios municipales competentes para su conocimiento y efectos.

6. Transcurrido el periodo de información publica no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 26 de Julio de 2.005.

7. Transcurrido el período de audiencia 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. 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).
2. 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).

3. 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. - BRAZATORTAS - Expediente 21/2005 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la instalación de CENTRAL ELECTRICA FOTOVOLTAICA “ALCUDIA SOLAR” DE POTENCIA NOMINAL 800 KW, promovido por ENERPAL SOLAR CIUDAD REAL S.L, 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 5, parcelas 244, 245 y 250.
- **Suelo:** Rústico.
- **Superficie de la parcela:** 35.000 m²
- **Superficie a construir:** 37,52 m² (Edificio prefabricado, centro de transformación)
- **Figura de planeamiento municipal:** No existe.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. José Javier López Gijón. Ingeniero Industrial.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha sido remitido a la C.P.U. con fecha 10 de Agosto de 2.005 para la obtención de la Calificación Urbanística.
2. El promotor solicitó licencia de obra y calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 13 de Junio de 2.005.
3. Existe informe del Técnico Municipal de fecha 18 de Julio de 2.005 donde consta:
 - “No existe riesgo de formación de núcleo de población, a parte de la instalación en si lleva muy poca obra civil, apenas existe construcciones en un radio de 1 Km del emplazamiento. En un radio de 2 Km. Existe un diseminado de chalet situados a lo largo de la carretera que une la localidad con Cabezarrubias del Puerto. Aunque por la distancia y distribución lineal de este diseminado se sigue considerando que no existe riesgo de formación de núcleo de población con la posible Ejecución de esta Instalación Fotovoltaica en el lugar.
 - Esta instalación sería conveniente ejecutarla para los intereses generales del municipio pues podría generar puestos de trabajo. Al no existir planeamiento Urbanístico en la localidad, en cuanto a las afecciones en materia de urbanismo estarían regidas por la

Normativa Autonómica, considerándose que cumple todos los requisitos que en ella se estipulan.”

4. Existe Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 18 de Julio de 2.005 donde consta que durante el plazo de 20 días de información pública, no se han formulado reclamaciones.
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. para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno (Artº. 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
2. 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).
3. 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.

2.5. – ALCAZAR DE SAN JUAN - Expediente 3/2005 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AGRICOLA, promovido por D. LORENZO GALLEGO TORRES, 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 21, parcela 36.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección 9.7 Regadío entre viñas
- **Superficie de la parcela:** 58.030 m².
- **Superficie a construir:** 57,50 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.

- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. José Antonio Valero Moya. Ingeniero Técnico Industrial.

ANTECEDENTES:

1. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 18 de Enero de 2005.
2. El proyecto fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 20 de Junio de 2005.
3. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 3 de Septiembre de 2004.
4. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 18 de Julio de 2.005.
5. Transcurrido periodo de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 17 de Mayo de 2.005.
6. Transcurrido el trámite 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 el Plan General de Ordenación Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno (Artº. 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
2. 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.

2.6. – ALCAZAR DE SAN JUAN - Expediente 15/2005 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AGRICOLA, promovido por D. JUAN MONTERO MORALES, 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 38, parcela 29.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección 9.7 Regadío entre viñas.
- **Superficie de la parcela:** 97.495 m².
- **Superficie a construir:** 110 m² (Ya existen 28 m² construidos).
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. José María Manchen Alumbrreros. Ingeniero Agrónomo.

ANTECEDENTES:

1. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 20 de Junio de 2005.
2. El proyecto fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 24 de Enero de 2.005.
3. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 30 de Noviembre de 2.004.
4. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 13 de Julio de 2.005.
5. Transcurrido el periodo de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 21 de Junio de 2.005.
6. Transcurrido el trámite 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 el Plan General de Ordenación Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno (Artº. 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
2. 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.

2.7. – ALCAZAR DE SAN JUAN - Expediente 16/2005 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AGRICOLA, promovido por D. JOSE CARLOS IZQUIERDO CASTELLANOS, 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 19, parcela 102 A 106.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección 9.6 Interfluvio.
- **Superficie de la parcela:** 31.000 m².
- **Superficie a construir:** 101,56 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. José Carlos Izquierdo Castellanos. Ingeniero Técnico Industrial.

ANTECEDENTES:

1. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 20 de Junio de 2005.
2. El proyecto fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 22 de Abril de 2.005.
3. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 28 de Enero de 2005.
4. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 7 de Julio de 2.005.
5. Transcurrido periodo de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 20 de Junio de 2.005.
6. Transcurrido el trámite 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 el Plan General de Ordenación Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno (Artº. 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
2. 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.

2.8. – ALCAZAR DE SAN JUAN - Expediente 20/2005 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AGRICOLA, promovido por Dª JESUSA SANTOS ALONSO, 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 134, parcela 97.A.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección 9.7 Regadío entre viñas.
- **Superficie de la parcela:** 43.920 m².
- **Superficie a construir:** 560 m².
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Oscar Luis Gallego Vela. Ingeniero Técnico Industrial.

ANTECEDENTES:

1. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 25 de Julio de 2005.
2. El proyecto fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 17 de Junio de 2.005.
3. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 11 de Noviembre de 2.004.
4. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 15 de Julio de 2.005.
5. Transcurrido el periodo de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 18 de Julio de 2.005.
6. Transcurrido el trámite 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 el Plan General de Ordenación Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno (Artº. 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
2. 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.

2.9. – ALCAZAR DE SAN JUAN - Expediente 24/2005 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AGRICOLA, promovido por D. PEDRO HERNAN SERRANO, 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 36, parcela 11.
- **Suelo:** No urbanizable de Especial Protección. Zona de ordenación 9.8. Regadíos pedregosos.
- **Superficie de la parcela:** 151.811 m².
- **Superficie a construir:** 180 m². (Ya existen construidos 45 m²)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. José Antonio Valera Moya. Ingeniero Técnico Agrícola. Marta Sarrallé Aguiló.

ANTECEDENTES:

1. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 16 de Septiembre de 2005.
2. El proyecto fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 26 de Abril de 2.005.
3. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 16 de Febrero de 2.005.

4. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 1 de Agosto de 2.005.
5. Transcurrido el periodo de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 1 de Agosto de 2.005.
6. Transcurrido el trámite 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 el Plan General de Ordenación Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno (Artº. 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
2. 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.

3 - VARIOS

3.1. - SERVICIO DE URBANISMO - Toma de conocimiento por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo de la sustitución de diferentes Vocales designados inicialmente en la misma.

ANTECEDENTES DE HECHO.

Vocales designados inicialmente y administración u organismo por el que fueron designados, y a los que representan; y nuevos Vocales designados en sustitución de los primeros:

Delegación Provincial de Medio Ambiente

- Vocal Suplente Inicial: D. Antonio Chocano Moraga.
- Nuevo Vocal Suplente: D. Miguel Ángel Rodríguez Hidalgo.

- Motivos del Cese: Jubilación de D. Antonio Chocano Moraga.
- Fecha de solicitud: 28 de Septiembre de 2.005

Confederación Regional de Empresarios de Castilla-La Mancha (CEOE-CEPYME)

- Vocal Suplente Inicial: D. Mariano León Egido.
- Nuevos Vocales Suplentes: D. Agustín García del Castillo Molina, y D. Manuel Carmona Roldán.
- Motivos del Cese: No figuran.
- Fecha de solicitud: 27 de Septiembre de 2.005

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda tomar conocimiento de las sustituciones de los Vocales en la C.P.U. de que nos pone en antecedentes el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo.

4 - RUEGOS Y PREGUNTAS

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE,