

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

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

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

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

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

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

Dª Isabel Cañas Villahermosa, en representación de la Delegación de Sanidad.

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

D. Agustín García del Castillo Molina, en representación de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha.

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

D. Eduardo Amorós, experto en urbanismo.

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.- Servicios Jurídicos.
D. Francisco Chico de Campos.
D. Juan Antonio Mesones López.
D. Jesús Pintado Manzaneque.
D. Cándido Barba Ruedas.

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

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

El expediente de referencia fue tramitado anteriormente en C.P.U. de sesión 5 de Julio de 2.005.

INFORME DE C.P.U. DE 5-07-2005:

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

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

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

- Suelo Neto con Uso Hotelero.....	16.987,84 m ²
- Suelo Neto con Uso Logístico-Comercial.....	330.938,54 m ²
- Zonas Verdes.....	95.258,48 m ²
- Equipamientos.....	33.360,50 m ²

- Viario.....	126.729,20 m ²
* - Superficie Total Sector.....	603.274,56 m ²

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

CONSIDERACIONES ESTIMADAS EN C.P.U. DE 5-07-2005:

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

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

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

- Informe de la Consejería competente en materia de Obras Públicas, según lo dispuesto en el Artículo 16,1 de la Ley 12/2002 de 27 de Junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- Informe de Carreteras de la Administración Autonómica, titular de la futura “Autovía de Los Viñedos” y de la carretera CM-3107.

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

puesto que las Infraestructuras Viarias afectadas no merecen en principio la condición de travesías.

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

ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN 5-07-2005:

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

NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

A raíz del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 5 de Julio de 2.005, se ha ido recibiendo la siguiente Documentación más significativa:

1º Escrito del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan de fecha 5 de Septiembre de 2.005 (R.S. 8494), por el que respecto del acuerdo de la C.P.U. de sesión de 5 de Julio de 2.005, remite la siguiente documentación, entre otra, se reseña de forma resumida la más significativa:

- Acotaciones a los Informes de la Consejería de Medio Ambiente (Servicio de Evaluación Ambiental) y de la Comisión Provincial de Urbanismo

De estas acotaciones se resaltan las siguientes:

- El reajuste superficial, que del Sector solicitaba la C.P.U., queda como sigue:

Superficie Total Equipamiento.....	29.938,00 m ²
Superficie Total Zonas Verdes.....	90.750,65 m ²
Superficie Total Viario.....	129.905,93 m ²

Superficie Total Uso Logístico.....	178.302,33 m ²
Superficie Total Uso Comercial.....	150.953,87 m ²
<u>Superficie Total Uso Hotelero.....</u>	<u>16.987,84 m²</u>
(*) Superficie Total del Sector.....	596.838,62 m ²

(*) Superficie Total que posteriormente cambiará, según se comprobará en el punto 5º que se verá a continuación.

- Referente a la justificación del Sector a los objetivos establecidos en el futuro Modelo Territorial, entiende el Equipo Redactor, que se encuentra suficientemente justificada en el texto de la “Consulta Previa”, cuyas determinaciones más importantes al tema requerido, se transcriben en la Memoria del Plan Parcial, Apartado nº 3 de éste. No obstante, para una mayor comprensión, el Ayuntamiento le remite a la C.P.U. la mencionada “Consulta Previa”, donde efectivamente se explica con claridad el aludido Modelo Territorial Futuro, previsto para Alcázar de San Juan y que fue Aprobado por unanimidad por el Excmo. Ayuntamiento Pleno.
- Resolución Favorable adoptada por la Dirección General de Patrimonio y Museos, referente a la afección al Patrimonio Arqueológico, e Informe de los trabajos de prospección arqueológica sin sondeos en el P.A.U.

2º Evaluación Ambiental Preliminar, emitida el 13 de Julio de 2.005 por el Servicio de Calidad Ambiental de la Dirección General del mismo nombre.

En el oficio de remisión a la Comisión Provincial de Urbanismo, con Registro de Entrada en ésta de 20 de Julio de 2.005, expresamente indica la mencionada Dirección General que la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Alcázar de San Juan, a través del P.A.U. de referencia, deberá modificarse según las Conclusiones que se hacen en la E.A.P. emitida, debiéndose remitir la misma ya modificada a la C.P.U. para su comprobación e inclusión.

3º Escrito del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, de fecha 3 de Octubre de 2.005 (R.S. 9481), por el que le comunica a la C.P.U., y le justifica a ésta, mediante fotocopias adjuntas, que:

- La petición de Informe que en fecha de 25 de Enero de 2.005 le realizó dicho Ayuntamiento a la Delegación Provincial de Obras Públicas (Servicio de Carreteras de la J.C.C.M.) respecto de las competencias de ésta como Administración afectada.
- El comunicado que en fecha de 26 de Julio de 2.005 le traslada la Delegación de Obras Públicas al Ayuntamiento de Alcázar de San Juan relativo a que el Plan Parcial de los Sectores Logístico Comercial y Parque Residencial, fueron remitidos el 14 de Febrero de 2.005 a la Dirección General de Carreteras por corresponder a ésta la emisión del Informe correspondiente.

4º Subsanciones al requerimiento de la Consejería de Medio Ambiente, realizadas

por el Equipo Redactor del P.A.U. y remitidas por el Ayuntamiento el 6 de Octubre de 2.005 (R.S. 9831)

5º Escrito del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente, de fecha 18 de Octubre de 2.005, por el que le comunica a la C.P.U. que la Modificación Puntual del P.G.O.U. que conlleva el Plan Parcial de mejora del P.A.U. del Sector Logístico Comercial de la localidad de Alcázar de San Juan, se ajusta a la Evaluación Ambiental Preliminar emitida por la D.G.C.A. del día 13 de Julio de 2.005.

La Adecuación, o ajuste, a la que hace referencia es respecto de las Subsanaciones a las que se hace referencia en el punto 4º anterior; debiendo destacarse la relativa al nuevo reajuste superficial del Sector Logístico-Comercial provocado por excluir de éste una franja de reserva correspondiente al “Cordel del Camino de Manzanares” desde la hipótesis de deslinde futuro más desfavorable, por lo que dicha franja se Clasifica como No Urbanizable (Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección).

Con la exclusión de la mencionada franja de 37,61 m de ancho, finalmente el Sector tendrá una Superficie Bruta total de 583.374,34 m², lo que representa una disminución de un 3,7% respecto de la Superficie contemplada en C.P.U. de 5-07-2005, donde fueron considerados 606.274,56 m².

Las superficies afectadas por la exclusión de la franja correspondiente al Cordel son las siguientes (*):

(*) Superficie Total Equipamiento.....	29.649,90 m ² (antes 29.938 m ²)
(*) Superficie Total Zonas Verdes.....	78.497,73 m ² (antes 90.750,65 m ²)
(*) Superficie Total Viario.....	131.085,68 m ² (antes 129.905,93 m ²)
Superficie Total Uso Logístico.....	178.302,33 m ² (Se mantiene)
Superficie Total Uso Comercial.....	150.953,87 m ² (Se mantiene)
<u>Superficie Total Uso Hotelero.....</u>	<u>16.987,84 m² (Se mantiene)</u>
<input type="checkbox"/> Superficie Total (Final) del Sector.....	585.477,35 m ²

Superficie Total que discrepa en 2.103,01 m² respecto de los 583.374,34 m² que cita la subsanación.

6º Queda acreditado que con fecha 2 de Agosto de 2.005, desde la Delegación de Obras Públicas de Ciudad Real, se le solicitó a la Dirección General del Agua el Informe que establece el R.P.L.O.T.A.U. respecto del Artículo 16.1 de la Ley Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

7º Con fecha 1 de Diciembre de 2.005, el Ayuntamiento presenta, como respuesta al oficio enviado desde la Delegación de Vivienda y Urbanismo el 2 de Noviembre de 2.005, diferente Documentación, de la que se destaca la siguiente:

- Escrito por el que manifiesta el periplo seguido por el P.P.M. de referencia en cuando a la petición de Informes Sectoriales, en concreto el de Carreteras de la J.C.C.M.

- Justificaciones de carácter competencial Municipal respecto del abastecimiento de Agua Potable y Depuración de Aguas Residuales, teniendo además autorización de Vertido de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Justificaciones en cuanto al encaje y adecuación del Sector delimitado con el Modelo Territorial y Objetivos del P.G.O.U.; fundamentalmente en el sentido de que dicho Plan define como objetivo básico: “Encauzar el crecimiento de la Población y dotarse de capacidad de respuesta ante fenómenos imprevisibles, desarrollándolos dentro de unos límites naturales y con menor densidad en las afueras, procurando por encima de todo el interés general de la colectividad”.
- Justificación del encaje y adecuación del Sector Logístico-Comercial al P.G.O.U., emitida en este caso por el Equipo Redactor del P.A.U.
- Resto de Documentación Técnica del P.A.U., de la que se resalta el Anteproyecto de Urbanización del Sector Delimitado; pudiéndose comprobar que éste se adecua a las determinaciones de la Ordenación Urbanística contenidas en el Plan Parcial de Mejora que desarrolla el Sector, no modificándose la Ordenación Estructural y Detallada establecida en dicho Documento de Planeamiento.

Se advierte que el Anteproyecto de Urbanización que se aporta refleja la Ordenación establecida en el P.P.M. inicialmente presentado, y que posteriormente ha sido redelimitado, por lo que el “Proyecto de Urbanización” futuro deberá ajustarse a la Ordenación establecida en el P.P.M. redelimitado finalmente.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Plan Parcial de Mejora del Sector Logístico-Comercial de referencia por considerar que:

- Éste se ajusta a lo que para este tipo de Planes establece el T.R. y el R.P.L.O.T.A.U.
- La Modificación Estructural que del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan conlleva el Plan Parcial de Mejora se encaja y ajusta a los objetivos que rigieron la formulación y el Modelo Territorial que se pretendía cuando se redactó el mencionado P.G.O.U.; quedando justificadas por lo tanto las finalidades que establecen los Artículos 37 y 136 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente.
- El Ayuntamiento acredita, según determina el Artículo 133 del T.R.L.O.T.A.U., la petición de Informes Sectoriales que le afectan al expediente y de las que no se ha obtenido el Informe correspondiente a la Consulta; por lo que de conformidad con lo establecido en el Artículo 10,4 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. se presume la conformidad con el Instrumento o Proyecto formulado, con las advertencias que dicho Artículo y punto contiene respecto de las previsiones que se citan en el 2º párrafo.

Finalmente indicar, que cuando el Ayuntamiento solicite el Registro e Inscripción del Programa de Actuación Urbanizadora cuyo Plan Parcial de Mejora ahora se Informa de forma Preceptiva (Previa y Vinculante), deberá remitir junto con el P.A.U. un ejemplar refundido del mencionado Plan Parcial de Mejora que se ajuste a las redelimitaciones de que ha sido objeto por la Evaluación Ambiental Preliminar, más todo aquello que pudiera influirle de la Documentación Sectorial que se recopile posteriormente a la emisión del presente Informe.

1.2. - ALCAZAR DE SAN JUAN - Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana relativa al Cambio de Uso de una Zona de Suelo Urbano Industrial comprendida entre la Ctra. de Tomelloso, Camino de Mamello y Camino de Palacio, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1. ANTECEDENTES

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

2. OBJETO

Recalificar una zona de Suelo Urbano Industrial ubicada entre la Carretera de Tomelloso, Camino de Mamello y Camino de Palacio.

El cambio de Uso afecta concretamente a un total de 29 Parcelas Industriales, Inscritas ya en el Registro de la Propiedad puesto que el Proyecto de Reparcelación del Planeamiento de Desarrollo del que provienen, ya fue Aprobado Definitivamente.

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.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 116, de 10 de Junio de 2.005.
- Publicación Diario “Lanza”, de 19 de Mayo de 2.005.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos de:
 - Villafranca de los Caballeros.
 - Argamasilla de Alba.
 - Herencia.
 - Tomelloso.
 - Manzanares.

No han existido objeciones por parte de los Ayuntamientos que han contestado.

- No existe justificación de petición de los Informes a que hace referencia el Artículo 135 del R.P.L.O.T.A.U., por lo que en este sentido el expediente se considera incompleto.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión 27 de Septiembre de 2.005.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

- Propuesta de Recalificación de Uso Industrial a Residencial por parte de los propietarios de las 29 Parcelas afectadas.
- Convenios suscritos entre el Ayuntamiento y cada uno de los propietarios, de forma independiente, de las 29 Parcelas Recalificadas.
- Ubicación actual y futura de las Zonas Industriales de la localidad en otros lugares de ésta (J.C.C.M., S.E.P.E.S., etc.), intentando agrupar el Uso Industrial en sitios concretos del Municipio.
- Antecedentes en cuanto a otras Recalificaciones similares ubicadas en la misma Zona que la que ahora se plantea.

5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Recalificar de Uso Industrial a Residencial 29 Parcelas ubicadas supuestamente en la Primera Fase del Plan Parcial Industrial S.1.3. El Suelo afectado cuenta con todas las Infraestructuras realizadas o avaladas íntegramente ante el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan. Sobre el Suelo afectado únicamente existen tres Naves Industriales edificadas, estando en uso únicamente dos de éstas; por lo que la Modificación establece que las construcciones existentes podrán mantenerse sin variar su uso actual, si bien no podrán ampliarse ni realizar obras que no sean las de mero mantenimiento o adecuación de sus instalaciones pero conservando la edificabilidad actual.

El Documento Técnico asume que la Edificabilidad Neta Industrial de cada parcela afectada será reconvertida a Residencial con Tipologías Colectiva y Unifamiliar. En total la Edificabilidad afectada es de 85.673,25 m², antes y después de la Recalificación; Edificabilidad a repartir sobre unas parcelas incluidas dentro de un área delimitada de la que se desconoce su extensión.

En cuanto al número de viviendas que se obtendrán, se detectan un total de 543 Unidades Residenciales, procedentes de la siguiente previsión:

- Parcela nº 1.....	8 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 2.....	1 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 3.....	1 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 3 A.....	1 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 3 B.....	1 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 4.....	19 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 5 y 6.....	100 Viv. Residencial Colectiva
- Parcela nº 7.....	4 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 8.....	2 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 9.....	2 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 10.....	2 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 11.....	2 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 12.....	2 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 13.....	4 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 14 y 15.....	20 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 16.....	8 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 17.....	25 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 18 y 19.....	66 Viv. Residencial Colectiva
- Parcela nº 20.....	9 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 21.....	24 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 22.....	70 Viv. Residencial Colectiva
- Parcela nº 24.....	2 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 25.....	73 Viv. Residencial Colectiva
- Parcela nº 26.....	20 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 27.....	14 Viv. Residencial Unifamiliar
- <u>Parcela nº 29.....</u>	<u>63 Viv. Residencial Colectiva</u>
- Nº total de Viviendas.....	543 Viviendas

La zona actual en su conjunto, Plan Parcial, ya efectuó las Cesiones de Suelo que en su momento se le exigieron.

Aunque no se justifica, se asume que las Obras de Urbanización existentes servirán totalmente con el Cambio de Uso, cuestión discutible por otro lado. El Proyecto de Urbanización al que hace referencia fue ejecutado en el año 2.004.

Igualmente, parece asumirse aunque no se concreta, que el aumento de Densidad podrá ser compensado con los Sistemas Generales existentes, al igual que sucede con el Equipamiento Educativo existente en la localidad.

6. CONSIDERACIONES

- El Documento Técnico cita el cumplimiento de la L.O.T.A.U. y del Reglamento de ésta, se supone que el de Planeamiento, meramente a efectos de su tramitación, no ajustándose en cuanto al contenido técnico que en aplicación de dicha Ley y Reglamento le resulta exigible.
- No existe justificación alguna respecto del Régimen Urbanístico que le es exigible al Suelo Recalificado en aplicación tanto del T.R.L.O.T.A.U. como del R.P.L.O.T.A.U.; justificaciones a efectos de determinar la “Consolidación o No Consolidación” del Suelo afectado por el Cambio de Uso.
- Aunque el Documento Técnico asume que el Suelo afectado por el expediente es Urbano, y que cuenta con todos los Servicios Urbanísticos, deberá especificarse si las Obras de Urbanización fueron recibidas por el Ayuntamiento y en cualquier caso ajustarse, al igual que en el punto anterior, a lo que determinan los Artículos 45 del T.R.L.O.T.A.U. y 105 del R.P.L.O.T.A.U., debiéndose ajustar necesariamente a lo que estos Artículos determinan.
- Se deberá evaluar la Edificabilidad Bruta Residencial del área que, aunque delimitada pero no definida, engloba el Suelo Recalificado. En este sentido se considera a modo de recomendación la conveniencia de recoger el área actual junto con las anexas y similares, mediante el establecimiento de las Zonas de Ordenación Urbanística que se consideren oportunas.
- Se deberá realizar un estudio comparado de las Cesiones, ya realizadas, con Uso Industrial, y las que en función de la Recalificación se deberán hacer, en el sentido de comparar los Sistemas Locales antes y después de la Modificación.

En cuanto a los Sistemas Generales, y al aumento de la Población prevista, se deberá justificar expresamente lo que determina el Artículo 24, 1, e) del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

OBSERVACIONES:

- El expediente no se ajusta a lo que establece el Artículo 135 del R.P.L.O.T.A.U., siendo total la ausencia de los Informes que como Documentación Sectorial determina dicho Artículo; Informes que necesariamente se deberán presentar.
- Dada la proximidad del Suelo afectado por la Recalificación respecto del Cementerio de la localidad, se deberá recabar Informe Sectorial de Sanidad relativo a lo que establecen los Decretos 72/99 y 175/05 de Sanidad Mortuoria.

- En base a lo que establece la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental, se deberá realizar la Consulta correspondiente respecto de la necesidad o no de someter el expediente a la Evaluación Ambiental Preliminar que dicha Ley determina.
- Se deberá solicitar el Informe Preceptivo de la Consejería de Educación y Ciencia al que hace referencia el Anexo IV del R.G.L.O.T.A.U. respecto de las Reservas de Suelo para Uso Educativo; todo ello independientemente de que en el Documento Técnico de la Modificación se asuma la no necesidad de dicha Reserva de Suelo en base a los Equipamientos Educativos existentes en la localidad.
- El nuevo Documento Técnico que remitan, subsanado y completado según las Consideraciones anteriores y las presentes Observaciones, deberá venir con la Aprobación Inicial de que fue objeto el expediente, ya que el ejemplar remitido está mal Diligenciado puesto que no se trata de la Aprobación Definitiva del mismo, sino de la Inicial.

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 ésta se realizan.

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

El expediente fue tramitado anteriormente en C.P.U. de sesión 25 de Octubre de 2.005.

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 m²/m²s.
- Número de Plantas Máximo: 2 plantas.

- Parcela Mínima Edificable: 100 m².
- Densidad Residencial Máxima: 49,52 Viv/Ha.
- Calificación: Residencial Unifamiliar.

6.- CONSIDERACIONES ESTIMADAS EN C.P.U. DE 25 DE OCTUBRE DE 2.005

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. DE SESIÓN DE 25 DE OCTUBRE DE 2.005:

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.

NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

En fecha 21 de Noviembre de 2.005 se recibe Evaluación Ambiental Preliminar emitida directamente desde la Delegación de Medio Ambiente en Ciudad Real; concretamente por el Servicio de Calidad Ambiental de ésta, de cuya lectura se comprueba la Viabilidad Medioambiental de la Reclasificación de Suelo que conlleva la Modificación Puntual de referencia.

ACUERDO C.P.U.:

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

- Es Ambientalmente Viable, tal y como recoge la Evaluación Ambiental Preliminar que le es exigible, y de la que se ha dispuesto.
- Se justifica que el Modelo de Crecimiento, parcial, asumido por el Ayuntamiento, se ajusta a lo que establecen los Artículos 37 del T.R.L.O.T.A.U. y 136 del R.P.L.O.T.A.U., estando este Modelo de Crecimiento avalado además por la Viabilidad Ambiental a que se hace referencia en el apartado anterior.
- Se justifica el Régimen Urbanístico del Suelo que le resulta exigible al expediente, en función tanto del Documento Urbanístico que se ve Modificado, como por la Legislación que en materia de Suelo le es aplicable (T.R.L.O.T.A.U. y R.P.L.O.T.A.U.)

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación de la Aprobación Definitiva, en aplicación del Artículo 37,5 del T.R.L.O.T.A.U. y del Artículo 136,5 del R.P.L.O.T.A.U., y por lo tanto la efectividad y aplicación legal de ésta, hasta tanto se complete el Documento Técnico en orden a las Consideraciones y Observaciones, así como el expediente administrativo con el resto de Documentación Sectorial, que en ambos casos estimó la

C.P.U. en sesión de 25 de Octubre de 2.005.

Si la Documentación Sectorial que se reciba supusiera Cambios Estructurales en el expediente, éste deberá ser objeto de nueva deliberación por parte de la C.P.U.

Completado lo anterior, el Ayuntamiento deberá remitir cuatro ejemplares del Documento Técnico de la Modificación Puntual, convenientemente Diligenciados con la Aprobación Inicial, a los que les incluirá toda la Documentación Sectorial recabada, fundamentalmente la Evaluación Ambiental Preliminar de que se ha dispuesto.

Finalmente, y en aplicación del Artículo 157 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., el Ayuntamiento deberá publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente acuerdo de Aprobación Definitiva, así como la Normativa Urbanística íntegra que proceda; correspondiéndole a la Comisión Provincial de Urbanismo la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

1.4. – BALLESTEROS DE CALATRAVA - Modificación Puntual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** Guillermo Pérez García. Arquitecto.
- **Población:** 614 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 14-02-1.989, B.O.P. de 01-03-1.989.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Ballesteros de Calatrava.

2.- OBJETO

Reclasificar 5.787,59 m² de Suelo Rústico directamente a Suelo Urbano Residencial.

El Suelo afectado por la Modificación se ubica en las inmediaciones de la Calle Arroyo, y de las prolongaciones de un Callejón sin nombre y de la Calle Canto Hincodo.

3.- TRAMITACIÓN

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

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

- Consolidación edificatoria de las manzanas de Suelo Urbano definidas y delimitadas en el P.D.S.U. vigente al día de hoy en la localidad.
- Expectativas de crecimiento en la actualidad; potenciado por la construcción del futuro Aeropuerto Don Quijote.
- Demanda de Suelo para la construcción de viviendas.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación Puntual de referencia plantea:

- Reclasificar 5.787,59 m² de Suelo Rústico a Suelo Urbano Residencial; concretamente como Suelo Urbano de Reserva.

- El Suelo Reclasificado proviene de la Parcela nº 40 del Polígono nº 19 del Catastro de Rústica. Se desconoce si la superficie Reclasificada corresponde a la de la totalidad de la parcela; no obstante en el Documento Técnico se indica que el Ayuntamiento tiene prevista la adquisición de parte de la Parcela nº 40, ya que sobre ella existe una opción de compra por parte del Ayuntamiento que se incluye dentro de la Documentación Técnica como Anexo a la memoria.

- La ubicación del Suelo Rústico afectado por la Modificación es contiguo al Suelo Urbano Consolidado colindante.

- El Suelo Reclasificado, en cuanto a su destino, tendrá el siguiente reparto superficial:

Zonas Verdes.....	602,00 m ²
Viales (A, B y C).....	1.552,19 m ²
<u>Suelo Neto Residencial.....</u>	<u>3.633,40 m²</u>
Total Suelo Urbano de Reserva.....	5.787,59 m ²

- Las Ordenanzas que regularán la edificación en el nuevo Suelo Urbano Residencial serán las mismas que las actualmente establecidas en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

6. CONSIDERACIONES

1º Puesto que la localidad de Ballesteros de Calatrava está en proceso de Redacción de Plan de Ordenación Municipal deberá justificarse la afección de la presente Modificación al citado P.O.M.; o lo que es igual, deberá indicarse como está recogido el Suelo que ahora se ve afectado por la Modificación en dicho Plan, ya que aceptar la Reclasificación de Suelo Rústico de Reserva de ahora, implicaría asumir que

dicho Municipio estaría exento del deber de contar con un Plan de Ordenación (Artículo 48, 2, A), b) del T.R.L.O.T.A.U.); cuando realmente no es así, por lo que resultaría contradictoria la Clasificación que ahora se pretende (Suelo Urbano de Reserva) respecto de lo que realmente se persigue por otra parte con la Redacción del P.O.M., del que en fecha 2 de Septiembre de 2.005 ya fue emitido el Informe que establece el Artículo 134, 2 del R.P.L.O.T.A.U.

2º Aunque se hace referencia a que el Suelo Urbano Reclasificado tendrá la Clasificación de “Suelo Urbano de Reserva”, no se justifica lo que para éste tipo de Suelo establece el Artículo 48 del T.R.L.O.T.A.U. Tampoco se determinan las Reservas de Plazas de Aparcamiento Privadas y Públicas que deberán preverse en aplicación del R.P.L.O.T.A.U.

3º / No se establece ni considera el aumento de Densidad Residencial que conlleva la Reclasificación de Suelo; por lo que tampoco se asume el incremento del Sistema General correspondiente.

4º No se prevé la forma de ejecutar las Calles A, B y C cuyo trazado se detalla.

5º Tampoco se hace referencia al Régimen del Suelo Urbano que regula el Artículo 69 del T.R.L.O.T.A.U.

6º El Documento Técnico deberá ajustarse a lo que establece el Artículo 121 del R.P.L.O.T.A.U.

OBSERVACIONES:

1º La Reclasificación de Suelo Rústico requerirá necesariamente la Evaluación Ambiental Preliminar que establecen tanto el T.R.L.O.T.A.U. como la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental.

2º No se hace alusión, a como le afecta al Suelo Reclasificado el Proyecto de Singular Interés relativo al Aeropuerto de Don Quijote; P.S.I. Aprobado Definitivamente al día de hoy.

3º El expediente deberá completarse con toda aquella Documentación Sectorial Complementaria (Informes) que establece el Artículo 135 del R.P.L.O.T.A.U.; mas toda aquella que, dada la ubicación del Suelo afectado por la Modificación junto con las de la localidad, sea preciso solicitar; por ejemplo el Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, relativo a la afección que generará el futuro Aeropuerto de Don Quijote respecto del Suelo Residencial que se delimita a través de la Modificación Puntual.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como INFORME de la

Modificación Puntual de referencia las Consideraciones y Observaciones anteriormente expuestas; fundamentalmente la Consideración nº 1, de la que dependerá, junto con el resto de las que se indican, la viabilidad futura de la modificación Puntual en cuanto a su posible Aprobación Definitiva.

1.5. – BOLAÑOS DE CALATRAVA - Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1. ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** Irene Arenas Molina y Raquel González de Osuna Rodríguez.
- **Población:** 11.831 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004).
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 05/10/1.994, D.O.C.M. de 18/11/1.994.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava.

2. OBJETO

Ampliar el Polígono Industrial Municipal “El Salobral”, consolidado edificatoriamente como tal al día de hoy, lo que supone la inexistencia de Suelo Urbanizable Industrial de titularidad pública en la localidad, abordable únicamente mediante la Reclasificación de Suelo Rústico de Reserva , o No Urbanizable según las N.N.S.S., a Suelo Urbanizable Industrial.

La ubicación de la “Segunda Fase del Polígono Industrial, El Salobral” se localiza entre éste, el tramo de línea Férrea de Ciudad Real a Alcázar de San Juan y el Camino Vecinal de Almagro a La Toba.

El desarrollo de la ampliación del Polígono Industrial de referencia será mediante Gestión Directa.

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 del Artículo 136 del Reglamento de Planeamiento de dicha Ley.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 156, de 26 de Agosto de 2.004.
- Publicación Diario “La Tribuna”, de 20 de Agosto de 2.004.

- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos de:
 - Moral de Calatrava.
 - Manzanares.
 - Torralba de Calatrava.
 - Almagro.
 - Daimiel.

Ninguno de los Ayuntamientos que se indican, han interpuesto objeciones a la Modificación Puntual de referencia.

- Informes Sectoriales exigibles:
 - Evaluación Ambiental Preliminar: Se Aporta; data de 02-06-2.005.
 - Informe de ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias; antes RENFE): Se aporta; data de 25-08-2.005.
 - Informe de Patrimonio de la Delegación de Cultura de Ciudad Real: Se aporta; data de 29-03-2.005.
 - Informe de Carreteras de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real: Se aporta; data de 07-10-2.004.
 - Informe de la Dirección General del Agua: Se aporta; data de 05-09-2.005.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión ordinaria celebrada el 14 de Junio de 2.005.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

- Ampliar el Polígono Industrial municipal “El Salobral”, Consolidado Edificatoriamente prácticamente al 100 %.
- Dinamismo Industrial de la localidad, en constante ampliación y evolución empresarial.
- Continuidad física entre la ampliación que plantea la Modificación Puntual y el actual Polígono Industrial del Ayuntamiento, con clara intención de formar un área continua industrial en la localidad.

5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El expediente plantea Reclasificar Suelo No Urbanizable Común, según las N.N.S.S., a Suelo Urbanizable Industrial. El Suelo afectado es en su totalidad propiedad del Ayuntamiento.

El Suelo Reclasificado, que asciende a 49.028,58 m², procede de las Parcelas números 37, 40 y 48 del Polígono Catastral de Rústica nº 40; si bien a las Parcelas afectadas se les ha reducido el Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras que establece la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico, ya que en su totalidad, las Parcelas Reclasificadas arrojan un total de 53.099 m².

El nuevo Sector delimitado y definido a través de la Modificación Puntual se denominará “Polígono Industrial: El Salobral Fase II”, y tendrá las siguientes características urbanísticas más significativas:

- Suelo No Urbanizable Reclasificado.....	53.099 m ²
- Suelo Reclasificado a Urbanizable Industrial...	49.029 m ²
- Suelo Reclasificado a No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.....	4.070 m ²

Los 4.070 m² que se excluyen del Sector, agrupan los 3.184 m² de Protección al Ferrocarril y los 886 m² de Protección al Camino.

- La Ordenación Detallada del Sector plantea las siguientes Reservas de Suelo:

- Total de Cesiones de Suelo..... 7.354 m² (15 % de 49.029 m²).
- Zonas Verdes..... 4.903 m² (2/3 de 7.354 m²).
- Dotacional Público..... 2.451 m² (1/3 de 7.354 m²).
- Plazas de Aparcamiento Privadas..... 1 Pz/200 m²c.
- Plazas de Aparcamiento Públicas..... 50 % de las Privadas.
- Nº de Plazas Privadas..... 172 Plazas a ubicar en el Interior de las parcelas.
- Nº de Plazas Públicas..... 86 Plazas a ubicar en Zonas anejas al Viario.

- Intensidad Bruta..... 0,70 m²/m²s.

- Aprovechamiento Real u Objetivo..... 34.320 m²c.

- Parámetros Urbanísticos más significativos:

- Tipología Edificatoria: Grado 3º (Edificación Adosada por los dos laterales o en línea).
- Parcela Mínima Edificable: 500 m².
- Altura máxima de Edificación: Grado 3º, 10 m.
- Ocupación Máxima de Parcela: Grado 3º, 70 %.
- Retranqueos: Grado 3º, 7 m. al frente.

- La Modificación aprovecha para Modificar a su vez los parámetros urbanísticos, que se reflejan en apartados anteriores, establecidos en la Ficha de las N.N.S.S., relativa a los “Criterios de Delimitación, Directrices de Planeamiento y Gestión de los Sectores de Uso Industrial”; en éste caso fundamentalmente en cuanto a la creación del Grado 3º, ya que hasta el momento únicamente se contemplan los Grados 1º y 2º con Parcelas Mínimas Edificables, entre otras características, de 250 m² y 1.000 m² respectivamente.

Se resalta como más significativo, respecto de los cambios que sufre la “Ficha” a la que se hace referencia en el punto anterior, el establecimiento que se exigirá en cuanto al Ancho Mínimo del Viario; determinando que éste será como Mínimo de 17 m. con aceras igualmente también Mínimas de 2,50 m., facilitándose así la futura maniobrabilidad vial vehicular.

6. CONSIDERACIONES

El expediente se ajusta, en todo aquello que le resulta exigible, a lo que establecen los Artículos 24 y 39 del T.R.L.O.T.A.U., como los Artículos 19, 119, 120 y 121 del Reglamento de Planeamiento de dicha Ley.

OBSERVACIONES:

El expediente cuenta con Informes Favorables de:

- La Excm. Diputación de Ciudad Real, aunque se comprueba que los terrenos objeto de la Modificación Puntual no afectan para nada a la CR-5111 de Bolaños a Torralba de Calatrava, estando afectada ésta carretera únicamente por el actual Polígono Industrial “El Salobral”, al que se accede desde la misma.
- ADIF (Antigua RENFE).
- Unidad de Patrimonio de la Delegación de Cultura de Ciudad Real.

Igualmente, existe Informe de 18 de Octubre de 2.005 del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente en Ciudad Real, por el que éste comprueba que la Documentación obrante en el Expediente Urbanístico se ajusta a la Evaluación Ambiental Preliminar emitida por la Dirección General de Calidad Ambiental de 2 de junio de 2.005, adjuntando para ello el Informe que en su momento emitió la Dirección General del Agua, sobre Abastecimiento, Saneamiento y Depuración, así como detalle del Plan de Etapas sobre los trabajos de ampliación de los actuales Sistemas de Depuración de Aguas Residuales asumidos por el Ayuntamiento, en base a la Medida Vinculante que con dicho Plan de Etapas figuraba en la E.A.P. emitida en su momento por la Dirección General de Calidad Ambiental.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual nº 2 de las N.N.S.S. de Bolaños de Calatrava por considerar que su formulación, contenido y objetivos se ajustan a lo que establecen los Artículos 37 y 136 del T.R.L.O.T.A.U. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente; tratándose en todo caso de una Modificación Puntual Ambiental y Sectorialmente viable, en todo aquello que dada la naturaleza Reclasificatoria del expediente y ubicación física del Suelo afectado le resulta exigible.

No obstante, SE SUSPENDERÁ la Publicación de la Aprobación Definitiva, en aplicación de los Artículos 37,5 y 136,5 del T.R.L.O.T.A.U. y R.P. de ésta respectivamente, y por lo tanto la efectividad y aplicación legal de ésta, hasta que el Ayuntamiento presente cuatro ejemplares del Documento Técnico, Diligenciados con la Aprobación Inicial de que fue objeto el expediente, que refunden la Documentación Técnica primeramente redactada por la Arquitecta D^a Irene Arenas Molina, con la Documentación Técnica Redactada posteriormente por la también Arquitecta D^a Raquel González de Osuna, dándose por válida fundamentalmente la de ésta última.

A la Documentación Técnica que remitan deberán incorporarle todos los Informes Sectoriales y Evaluación Ambiental Preliminar que han recopilado, que le afectan al expediente, y que en definitiva hacen que urbanísticamente éste sea viable.

Finalmente, y en aplicación del Artículo 157 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., el Ayuntamiento deberá publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente acuerdo de Aprobación Definitiva, así como la Normativa Urbanística íntegra que proceda; correspondiéndole a la Comisión Provincial de Urbanismo la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

1.6. - CAMPO DE CRIPTANA - Modificación Puntual nº 2/2005 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva, procediendo en principio únicamente el Informe Previo por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo.

1. ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** Tomás Marín Rubio. Arquitecto.
- **Población:** 13.258 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 27-2-2003, D.O.C.M. de 21-5-2003
- **Promotor:** Ayuntamiento de Campo de Criptana.

2. OBJETO

Regularizar la situación de una parcela de Suelo Rústico de Reserva, ubicada entre

el Polígono Industrial “Pozo Hondo”, Clasificado como Suelo Urbano Consolidado y la ampliación de dicho Polígono Industrial; cuya ampliación está siendo gestionada entre el Ayuntamiento de Campo de Criptana y SEPES.

3. TRAMITACIÓN

El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del Reglamento de Planeamiento de dicha Ley. No obstante, puesto que el expediente comporta, parcialmente, la diferente Calificación o Uso de una Zona Verde anteriormente prevista, antes de que la Comisión Provincial de Urbanismo Apruebe Definitivamente el expediente, se requerirá Informe Previo y Favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, en aplicación todo ello del Artículo 120,5 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 100, de 19 de Mayo de 2.005.
- Publicación Diario “Lanza”, de 14 de Mayo de 2.005.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos de:
 - Arenales de San Gregorio
 - Argamasilla de Alba
 - Tomelloso
 - Quero
 - El Toboso
 - Miguel Esteban
 - Alcázar de San Juan
 - Pedro Muñoz
- Informes Sectoriales solicitados (la mayor parte de ellos solicitados el 14-06-2005):
 - Delegación Provincial de Bienestar Social: Solicitado y no emitido por el momento.
 - COCEMFE-ORETANIA: Solicitado y no emitido por el momento.
 - Delegación Provincial de Obras Públicas: Se aporta Informe de la Dirección General del Agua, de cuya lectura general se desprende que los objetivos del expediente no interfieren o no afectan a las cuestiones que indica dicha Dirección General.

- Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, Unidad de Carreteras de Ciudad Real: Aunque figuran varios Informes; el último, emitido en fecha 22-09-2005, es Favorable.
- Entre las peticiones de Informes Sectoriales no figura el que hubiera tenido que emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, a que hace referencia el Artículo 135, 2, b), último párrafo del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Informes que estimándose necesarios presentar no se aportan:
 - Evaluación Ambiental Preliminar, ya que el expediente, parcialmente, Reclasifica 1.504,84 m² de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano.

En este sentido, en el expediente se asume que no es necesario presentar Evaluación Ambiental Preliminar en base a lo que establece el Artículo 57, 2, c) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.; cuestión que por analogía sería discutible, puesto que no se asume la Modificación de un Plan Parcial sino la Reclasificación de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano Industrial, si bien la Zona Verde que se Recalifica, sí pertenece a un Plan Parcial, asumido como Suelo Urbano Industrial con la Revisión de las N.N.S.S. y Redacción del Plan de Ordenación Municipal vigente al día de hoy en la localidad.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión 1 de Julio de 2.005.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

- Mantener la continuidad entre el Polígono Industrial “Pozo Hondo”, ya ejecutado, y el Plan Parcial “Pozo Hondo Ampliación”.
- Prolongar las alineaciones existentes en el Polígono “Pozo Hondo” ya consolidado, cerrando el Espacio Público de forma coherente, dando acceso así a la única parcela resultante con la Modificación Puntual.
- Mantener la continuidad de los usos Industriales del entorno, manteniendo provisionalmente la instalación familiar existente en la parcela afectada.
- El Ayuntamiento aborda el presente expediente al no querer mezclar la Reclasificación de los 1.504,84 m² de Suelo Rústico de Reserva con el expediente, al día de hoy pendiente de Informe Previo y Vinculante, denominado “Plan Parcial de Mejora del Sector Industrial Pozo Hondo Ampliación”, puesto que el Suelo Reclasificado es tangente al mencionado Plan Parcial.

5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

- Recalificar 225,16 m² de Suelo Urbano actualmente Calificados como Zona Verde del Polígono Industrial “Pozo Hondo”, pasando en parte a Suelo Urbano con uso Industrial y Viario (Sistema Local).
- Reclasificar 1.504,84 m² de Suelo Rústico de Reserva, pasando en parte a Suelo Urbano con destino Zona Verde y Suelo Industrial.

En resumen, la Modificación Puntual 2/2005 de referencia afecta a un total de 1.730,00 m², que tras las Recalificaciones y Reclasificaciones indicadas en los puntos anteriores dan lugar a la siguiente Ordenación:

* Zonas Verdes.....	573,11 m ²
* Viario Local.....	60,73 m ²
* <u>Suelo Neto Industrial.....</u>	<u>1.096,16 m²</u>
* Suelo Total Ordenado.....	1.730,00 m ²

En cuanto a las Cesiones de Suelo, el expediente plantea la Reserva de un 15% para Zonas Verdes y Dotaciones Públicas, equivalente a 225 m², 73 m², superficie que se ubicará junto a los 225,16 m² de Zona Verde Recalificada, ascendiendo ésta finalmente a 573,11 m², englobando tanto el 15% de Reserva como la Zona Verde Recalificada.

El expediente contempla la Cesión del 10% de Aprovechamiento Lucrativo, superficie que asciende a 121,84 m², que dada la escasa entidad será destinada a Zona Verde.

6. CONSIDERACIONES

A continuación se indican las que se consideran más significativas:

- En aplicación de los Artículos 39 del T.R.L.O.T.A.U. y 120 del R.P.L.O.T.A.U., el expediente requerirá, antes de la Aprobación Definitiva por parte de la C.P.U., del Previo Informe Favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, así como del Dictamen Favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, debiendo garantizarse en todo caso que las características morfológicas permiten el correcto uso y disfrute de la nueva Zona Verde por todos los ciudadanos.
- Dada la naturaleza Reclasificatoria de Suelo que contempla el expediente de forma parcial, y en base a las razones que se indican en el apartado relativo a “Concertación Interadministrativa”, deberá recabarse la correspondiente Evaluación Ambiental Preliminar que le resulta exigible a éste.
- Se le advierte al Ayuntamiento que al comportar el expediente afectación de Zonas Verdes o Espacios Libres anteriormente previstos, debiendo por lo tanto ser objeto

de Dictamen previo por el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha, se deberán acreditar necesariamente las razones de interés general que conforme a la reiterada doctrina del Consejo de Estado – v. gr., dictámenes 33/1992, de 1 de Octubre; 554/1992, de 7 de Julio; o 773/1993, de 17 de Junio – han de concurrir y ser ponderadas por el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha al objeto de fundamentar su Dictamen Habilitante.

- La Reclasificación de los 1.504,84 m² a Suelo Urbano Consolidado Industrial, puesto que no se asume la delimitación de ninguna Unidad de Actuación, deberá justificarse en base a lo que establece el Artículo 45 del T.R.L.O.T.A.U.

OBSERVACIONES:

A continuación se indican las que se consideran más significativas:

- Deberá indicarse la forma de abordarse la Urbanización del Viario Local de 60,73 m² que se crea.
- Deberá encuadrarse la nueva Zona Verde en el Tipo que corresponda de los que establece el Artículo 24 del R.P.L.O.T.A.U., así como justificar lo que establece el punto 2 del Artículo mencionado.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como Informe del expediente de referencia las Consideraciones y Observaciones que de éste realiza la Ponencia Técnica de la C.P.U.; así como que una vez completado el mismo, mediante Anexo o Separata, en duplicado ejemplar, al Documento Técnico que ahora se informa, se remita a la Comisión Regional de Urbanismo para que, dada la naturaleza parcial de éste, continúe el trámite administrativo que establece el T.R.L.O.T.A.U. y el R.P. de ésta.

1.7. - DAIMIEL - Modificación Puntual nº 8 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1. ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA (Urbanismo y Naturaleza) Servicio de Asesoramiento de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- **Población:** 17.542 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 25-02-1999, D.O.C.M. de 23-04-1999
- **Promotor:** Ayuntamiento de Daimiel.

2. OBJETO

El objeto de la modificación puntual nº 8 del Plan de Ordenación Municipal de Daimiel es actualizar el régimen jurídico del suelo rústico adaptándolo a la Legislación actual.

3. TRAMITACIÓN

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

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 148, de 17 de Octubre de 2.003.
- Publicación Diario “Lanza”, de 11 de Octubre de 2.003.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos de:
 - Malagón.
 - Arenas de San Juan.
 - Puerto Lápice.
 - Bolaños de Calatrava.
 - Almagro.
 - Villarrubia de los Ojos.
 - Torralba de Calatrava.
 - Manzanares.

Ninguno de los Ayuntamientos que se indican han manifestado objeciones a la Modificación Puntual.

- Evaluación Ambiental Preliminar y Documentación Sectorial Complementaria:
 - Documentación de la que se ha dispuesto:
 - Informe Favorable del Patronato del Parque Nacional de las Tablas de Daimiel, dependiente del Ministerio de Medio Ambiente. El Informe de que se ha dispuesto data de 23-12-2.003.
 - Resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos, notificándole al Ayuntamiento la “Carta Arqueológica de Daimiel”, de la que se desprenderá la salvaguarda del Patrimonio Histórico inventariado. La Resolución que se cita es de fecha 17 de Octubre de 2.005.

El Documento Técnico deberá recoger lo que le afecte de la Carta Arqueológica, Etnográfica e Industrial de Daimiel de que se dispondrá en breve, debiendo corroborarse mediante Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico Artístico.

- Informe Favorable del Servicio de Carreteras de la J.C.C.M., emitido el 6 de Noviembre de 2.003.
- Documentación de la que no se ha dispuesto y que Vinculará la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual:
 - Evaluación Ambiental Preliminar, más todos aquellos Informes Sectoriales que ésta considere.
 - Informes de todos aquellos organismos que se ven afectados por las medidas que impone el Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U., en especial por las Disposiciones Adicionales de éste. (Confederación Hidrográfica, Carreteras y Caminos de todo tipo de Titularidad Pública, RENFE, etc.)

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión 18 de Julio de 2.005.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

- a) Establece un régimen jurídico sobre el suelo rústico actualizado con la Legislación urbanística vigente.
- b) Mantiene los mismos suelos rústicos protegidos que en el vigente P.O.M.
- c) Proporciona un régimen de usos y actos sobre el suelo rústico respetuoso con el medio ambiente, sin obstaculizar el desarrollo socio-económico del término municipal.
- d) Facilita la regularización de actos constructivos en suelo rústico ya consolidados en el tiempo.

5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

- a) Eliminar problemas interpretativos de la normativa del vigente Plan de Ordenación Municipal.

- b) Corregir el rigor en los requisitos formales y sustantivos que han planteado problemas en la práctica jurídico-administrativa del vigente P.O.M.
- c) Actualizar la normativa atinente al régimen jurídico del suelo rústico, tras la reforma operada en la Legislación urbanística:
 - a. Ley 1/2003 de 17 de enero.
 - b. Orden de 31 de marzo de 2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnico de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
 - c. Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- d) Actualizar la categorización y sub-categorización del suelo rústico, en función de la Legislación sectorial.
- e) Actualizar la documentación gráfica del P.O.M. vigente, en función del grado de ejecución del planeamiento y de las modificaciones operadas desde su entrada en vigor.
- f) Regular, controlar y potenciar los suelos rústicos anejos a la construcción de la Autovía: Ciudad Real-Manzanares a su paso por el término municipal de Daimiel.

6. CONSIDERACIONES

Dada la naturaleza del expediente le es aplicable:

- Decreto Legislativo 1/2004, de 18-12-2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística.
- Orden de 31 de Marzo de 2.003 por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- Decreto 242/2004 de 27-07-2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/98 de O.T.A.U.

OBSERVACIONES:

- Las categorías y subcategorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección se ajustará a lo establecido en los artículos 4 y 5 del Reglamento del Suelo Rústico.
- En el artículo 7 se hace la división del suelo rústico, que luego no coincide con la realizada en el capítulo V: Régimen del suelo rústico en cada clase y categoría de suelo rústico y en otras partes del documento urbanístico.

- Las actuaciones sujetas a obtención previa de calificación urbanística que se establecen en el artículo 12, deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 37 del Reglamento del Suelo Rústico.
- Deberá eliminarse el punto 2 del artículo 15 “Régimen registral de los actos de uso del suelo rústico y parcela mínima”, ya que la parcela mínima de las construcciones será la establecida para cada uso en la Instrucción Técnica de Planeamiento., como realidad física y no la “unidad orgánica de explotación” formada por agrupación de parcelas sin ser colindantes.
- El artículo 17 “Parcelaciones, divisiones o segregaciones de fincas y terrenos” se ajustará a lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico.
- En el artículo 18 “Usos agrarios o de carácter rural” solo se habla de las condiciones de las construcciones e instalaciones de una altura < a 6 m a cumbre. Deberán especificarse las condiciones urbanísticas y requisitos sustantivos de las construcciones superiores a 6 m a cumbre que también se pueden realizar en suelo rústico de reserva y no urbanizable de especial protección.
- En el artículo 18. D “El acto constructivo denominado caseta rural”, deberá tener la parcela mínima y ocupación máxima que se establece en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento para edificaciones adscritas al sector primario.
- La vivienda unifamiliar aneja a usos hoteleros y hosteleros en suelo rústico no urbanizable de especial protección será de 30.000 m², según se establece en la Instrucción Técnica de Planeamiento.
- En el artículo 22 “Usos dotacionales de equipamiento privado”, se establecen una serie de usos incluidos dentro de la sección-1 actos sujetos a licencia urbanística, no siendo necesaria la calificación urbanística, para que así sea, deberán constar los usos y las condiciones que se establecen en el artículo 37 del Reglamento de Planeamiento.
- Deberán existir además el resto de usos dotacionales de equipamiento privado según el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico que sí necesitan calificación urbanística y los requisitos urbanísticos de los mismos.
- En el artículo 27 deberá eliminarse el punto 6 que dice: “Cuando se trate de actividades consolidadas su ampliación o legalización podrá autorizarse sin necesidad de cumplir los requisitos expresados en el número anterior”, por entender que cualquier actividad, uso y construcción debe ajustarse a la normativa vigente ya sea de ampliación, legalización o nueva construcción.
- En los artículos de las condiciones generales de los actos sujetos a Licencias de Obras (Sección-1) y Calificación Urbanística (Sección-2), deberán recogerse los requisitos

sustantivos para cada uno de los usos que se redactan, que se establecen en el Reglamento de Suelo Rústico.

- La necesidad de emplazamiento en suelo rústico (Art. 36) se especifica en el Reglamento de suelo rústico en función de su uso, en la mayoría de los usos.
- El criterio de autorización de usos por utilidad pública e interés social, deberá eliminarse y ajustarse a los criterios y requisitos sustantivos que se establecen en el Reglamento de Suelo Rústico.
- Informe de la Delegación de Medio Ambiente relativo al cumplimiento de la Modificación n° 8 del régimen del suelo rústico del P.O.M. a la EVALUACIÓN AMBIENTAL PRELIMINAR necesaria según se establece en el artículo 24 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Informe del Ministerio de Fomento, administración titular de varias carreteras afectadas en la modificación propuesta.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA de la Modificación Puntual n° 8 de referencia por considerar que:

- El expediente se deberá retomar exclusivamente cuando se aporte la Evaluación Ambiental Preliminar que le resulta exigible, debiéndose adaptar al Documento Técnico de la Modificación Puntual, no solo a lo que dicha E.A.P. determine, sino a lo que los Informes Sectoriales Complementarios establezcan.
- En cualquier caso el Documento Técnico también deberá corregirse y subsanarse en todo aquello que de forma expresa se indica en el apartado n° 6 del Informe de la Ponencia Técnica, relativo a Consideraciones y Observaciones.

1.8. - HERENCIA - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución 6-17, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Gustavo Adolfo Gómez Valadés. Arquitecto.

1.- ANTECEDENTES:

- **Población:** 7.693 habitantes (INE 1-1-2004).
- **Objeto:** Desarrollo completo de la UE 6-17.

- **Superficie:** 32.106 m² según medición real, ya que en las N.N.S.S. figuran 30.815 m².
- **Situación:** Contigua al Suelo Urbano Consolidado próximo, ubicada al Norte de la localidad.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Viñas Agrupadas, S.A.).

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 68 de 5 de Abril de 2.005.
- **Publicación Diario:** Lanza de 5 de Abril de 2.005.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones.
- **Fecha de Certificación:** No se aporta.
- **Acto de Apertura de plicas:** 11 de Mayo de 2.005.
- **Resultado del Acto:** Sin competencia, Plica única.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

Publicaciones llevadas a cabo.
Acta de Apertura de plicas.
Informe de la Oficina Técnica Municipal.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La Alternativa Técnica que se presenta asume la Ordenación Detallada que las Normas Subsidiarias establecen para la Unidad de Ejecución que se desarrolla. No obstante, en este sentido se aprecia que se divaga respecto de lo que se asume, de forma indirecta, no llegándose expresamente a citar como tal, ya que literalmente se transcribe lo que establece el T.R.L.O.T.A.U. para los Programas de Actuación Urbanizadora y nada más.

Tampoco se indica el Régimen Urbanístico que hay que aplicarle al suelo que se desarrolla, limitándose únicamente a citar la legislación que le resulta exigible al P.A.U.

Normativa Urbanística.

	POM. (o N.N.S.S.)	PAU
Superficie Total	30.815 m ²	32.106 m ²
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	0 m ²	0 m ²
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	1,538 m ² c/m ² s	0,92 m ² c/m ² s
Coeficiente de homogeneización. En su caso.	---	---
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	47.410,00 m ² c	28.981,26 m ² c

Aprovechamiento Tipo	---	---
Superficie Neta	18.964, m ²	18.942 m ²
Ordenanza	La de la Unidad de Ejecución	La de la Unidad de Ejecución
Parcela mínima	120 m ²	120 m ²
Frente mínimo	7 m	7 m
Retranqueos	0 m	0 m
Número de Plantas	2 + Bajo Cubierta	2 + Bajo Cubierta
Altura	7,60 m hasta alero	7,60 m hasta alero
Ocupación	100 %	80 %
Edificabilidad neta	2,5 m ² /m ² s	1,53 m ² /m ² s
Numero de Viviendas / Densidad	No se establece	99 Viv; 31 Viv/Hec

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglamento	PAU
Superficie a ordenar	30.815 m ² s	32.106 m ² s
Edificabilidad lucrativa total	---	32.106 m ² s
Dotacional	---	1.760 m ² s
Zonas Verdes	---	----
Aparcamiento	No se establece	113 plazas en superficie
Superficie neta	18.964 m ²	18.942 m ²
Aprovechamiento	32.106 m ² c	28.981,26 m ² c
Suelo 10% Aprovechamiento	1.985 m ²	2.104 m ² s
Instalaciones propias	---	32 m ² s
(*) Red viaria	9.866 m ²	10.275 m ² s

La superficie de Red Viaria que se indica, incluye 9.300 m² de Viales incluidos en la UE, más 975 m² que garantizan la urbanización completa de una calle perimetral de la Unidad ubicada al Norte de ésta.

Se advierte que las superficies que se indican arrojan un total de 31.009 m², y no los 32.106 m² de suelo que se estiman.

4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Obras de urbanización:

- **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 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 anteproyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el anteproyecto de urbanización.

Documentos del Anteproyecto:

El Anteproyecto consta de memoria, planos, mediciones y presupuesto

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

- **PROPUESTA DE CONVENIO:**

La propuesta de convenio urbanístico consta de:

- **Compromisos y plazos que asume la administración:**

Los compromisos que asume la Administración en cuanto poder público son los que en cada caso le imponga la LOTAU y la legislación concordante, fundamentalmente el cumplimiento de los plazos establecidos en ésta y la emisión de resolución expresa sobre la propuesta formulada, así como el impulso de oficio de aquellos trámites que requieran de su participación

- **Compromisos y plazos que asume el urbanizador:**

- **Compromisos:**

- a) Levantar un plano topográfico para la delimitación del terreno afectado por la Unidad de Ejecución.
- b) Abonar los gastos de los proyectos incluidos en la alternativa técnica.
- c) Llevar a cabo las reparcelaciones resultantes del desarrollo de la Unidad.

- d) Presentar al Ayuntamiento, en el plazo máximo de dos meses desde la adjudicación del P.A.U. y firma del Convenio Urbanístico, el Proyecto de Reparcelación y de Urbanización.
- e) Realizar a su costa las obras de acuerdo con el Proyecto de Urbanización.
- f) Conectar e integrar la urbanización de la UE 6-17 con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- g) Las cesiones a realizar al Ayuntamiento se harán según el calendario establecido en el Convenio Urbanístico.
- h) Ceder al Ayuntamiento el total de viales, zonas verdes públicas, zonas de equipamiento público y el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto.
- i) Realizar a su costa las obras de acuerdo con el Proyecto de Urbanización en el plazo de 12 meses desde su inicio.
- j) Conservar las obras de urbanización hasta que concluya el periodo de garantía y sean recibidas definitivamente.

- **Plazos:**

En el plazo máximo de dos meses desde la notificación de la adjudicación del PAU y firma del correspondiente Convenio, presentará en el Ayuntamiento de Herencia el Proyecto de Reparcelación y de Urbanización.

Una vez aprobado el proyecto y concedida la correspondiente licencia municipal de obras de urbanización, éstas deberán comenzar antes de los dos meses siguientes, y deberán estar concluidas en el plazo máximo de DOCE MESES desde su inicio.

- **Garantías para asegurarlos y penalizaciones por incumplimiento:**

- La fianza será del 7 % mínimo de las obras de urbanización. (60.853,77 €)
- Las penalizaciones a que se somete el adjudicatario como agente urbanizador en caso de incumplimiento, son las establecidas en la Legislación vigente (LOTAU) y Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

- **PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:**

El agente urbanizador es Viñas Agrupadas S.A.

El P.A.U de la Unidad de ejecución UE-6-17 se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

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

El agente urbanizador presenta esta propuesta después de haber adquirido en

propiedad dos de las parcelas que componen la UE 6-17, concretamente la parcela de D. Antonio Elvira García-Miguel y la parcela de D. Juan Fernández-Baillo Romero. Las compraventas se encuentran formalizadas actualmente en documentos privados pendientes de su protocolización en escritura pública.

En cuanto al resto de los propietarios, si bien es cierto que la vigente normativa permite la gestión y urbanización por terceros ajenos a la propiedad, es deseable la concertación con los mismos con el fin de facilitar y agilizar la gestión, por ello el objetivo del Agente Urbanizador será intentar convenir de forma amistosa con el resto de los propietarios la propuesta de proyecto de reparcelación, así como la retribución de los gastos de urbanización en dinero o en parcelas resultantes, conforme a las previsiones de la LOTAU.

Por tanto, para el resto de los propietarios, se podrá realizar a su libre elección cualquiera de las opciones previstas en la LOTAU:

- Cediendo los terrenos edificables y recibéndolos libres de cargas, con menos superficie de solar, y constituyendo la diferencia la retribución del urbanizador.
- Abonando en metálico su cuota de las cargas de la urbanización y garantizando esta deuda.
- Renunciando a cooperar y solicitando -en documento público y antes del acuerdo aprobatorio del PAU- la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo.

- **Gastos de urbanización:**

Los gastos de urbanización incluyen los conceptos que detalla el artículo 115 de la L.O.T.A.U. en su apartado 1 y que se detallan a continuación:

COSTE TOTAL DESARROLLO DEL PAU	EUROS:
Ejecución material de obras de Urbanización	576.350,00 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial	109.506,50 €
Total Presupuesto General	685.856,50 €
Costes: Proyectos, Ingenieros, Arquitectos, Topografía, Técnicos de Seguridad, Control calidades.	54.114,08 €
Costes: Notaría, Registro, Administración, Impuestos y Gastos financieros.	44.580,67 €
Gastos mantenimiento	13.717,13 €
Gastos de promoción y gestión	27.434,26 €

Beneficio Urbanizador	41.151,13 €
TOTAL	866.853,77 €

En base a tal desglose se estima que el coste de los gastos de urbanización de la UE 6-17 de las Normas Subsidiarias de Herencia, asciende a OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (866.853,77 €)

Estos importes no incluyen el IVA que, en su caso, sea de aplicación.

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

La retribución al urbanizador puede ser:

1. En metálico mediante cuotas de urbanización, abonando cada propietario la cantidad de 27 €/m² + IVA de terrenos sin urbanizar que posea.
2. Mediante aportación de terrenos, la cuota para el dueño del terreno será el 52,41% y para el urbanizador el 47,59%.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

A modo de observaciones parciales, se citan las que se consideran más significativas.

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

Se considera completo y ajustado a la L.O.T.A.U., no resultando exigible en principio ningún tipo de Documentación Sectorial Complementaria, dada fundamentalmente la ubicación física y linderos que tiene el suelo que se desarrolla.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

Puesto que no se indica expresamente, se debería especificar, mediante Anexo al P.A.U., las siguientes Observaciones:

- Que la Alternativa Técnica asume la Ordenación Detallada que para la unidad de Ejecución establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico en las que se encuentra delimitada y definida dicha Unidad, debiéndose eliminar las alusiones que se realizan a “Plan Parcial de Desarrollo”, supuestamente por error, ya que el mencionado Plan Parcial no se encuentra como tal.

- El Régimen Urbanístico que en aplicación del T.R.L.O.T.A.U. le resulta exigible a la Unidad que se desarrolla, y que en definitiva favorece que se respeten las Cesiones de Suelo que plantea el P.A.U. a través de su Alternativa Técnica.
- Se deberán recalcular las Superficies Netas de Suelo que absorberán en su totalidad los 32.106 m² que se ordenan, ya que con los datos que se aportan se obtendría una superficie de 31.009 m² de suelo, existiendo una diferencia de 1097 m².
- Se deberá aportar Documentación Gráfica en que se refleje expresamente que se asume la Ordenación Detallada que contienen las N.N.S.S. para la Unidad de Ejecución que se desarrolla; Ordenación que también recoge la Ficha de dicha Unidad de Ejecución (Página 128 de las N.N.S.S.)

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

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

- Propuesta de Convenio

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

- Propuesta Jurídico-Económica

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

No obstante, antes de que el Ayuntamiento Apruebe y Adjudique la ejecución material del mismo, éste deberá comprobar que se subsana y completa el mencionado P.A.U. en cuanto a 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.

1.9. - HERENCIA - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución 6-25 B, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Gustavo Adolfo Gómez Valadés. Arquitecto.

1.- ANTECEDENTES:

- **Población:** 7.693 habitantes (INE 1-1-2004)
- **Objeto:** Desarrollo parcial de la Unidad de Ejecución UE 6-25 B.
- **Superficie:** 11.703 m².
- **Situación:** Al Norte de la población, contigua al Suelo Urbano Consolidado, así como a la UE 6-17.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Viñas Agrupadas S.A.)

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 68 de 5 de Abril de 2.005.
- **Publicación Diario:** Lanza de 5 de Abril de 2.005.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones.
- **Fecha de Certificación:** No se aporta.
- **Acto de Apertura de plicas:** 11 de Mayo de 2.005.
- **Resultado del Acto:** Sin competencia, plica única.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Publicaciones llevadas a cabo.
- Acta de Apertura de Plicas.
- Informe de la Oficina Técnica Municipal.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La Unidad de Ejecución que se desarrolla parcialmente, complementaría a la Unidad de Ejecución 6-25 A, cuyo P.A.U. figura Inscrito y Registrado con el nº 71. El P.A.U. de la UE 6-25 A fue Informado de forma Preceptiva por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesiones de 23-5-2002, 23-10-2002 y 16-12-2002 (Favorablemente en la última sesión).

En la Alternativa Técnica no se hace referencia a los antecedentes que se indican en el apartado anterior.

La Alternativa Técnica que se presenta asume la Ordenación Detallada que las Normas Subsidiarias establecen para la Unidad de Ejecución que se desarrolle, parcialmente en este caso. No obstante en este sentido se comprueba que no solo no se hace referencia a la asunción que parcialmente se desarrolla, sino que se hace referencia a la “Ordenación del Sector”.

Normativa Urbanística.

	POM. (o N.N.S.S.)	PAU
Superficie Total	11.057 m ² s	11.703 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	-	-
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	No se establece	11.703 m ² c
Coefficiente de homogeneización. En su caso.	-	-
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	15.917,50 m ² c	11.703 m ² c
Aprovechamiento Tipo	-	-
Superficie Neta	6.367 m ² s	7.260 m ² s
Ordenanza	La de la Unidad de Ejecución	La de la Unidad de Ejecución
Parcela mínima	120 m ²	120 m ²
Frente mínimo	7 m	7 m
Retranqueos	0	0
Número de Plantas	2 + Bajo Cubierta	2 + Bajo Cubierta
Altura	7 m	7 m
Ocupación	100 %	80 %
Edificabilidad neta	2,5 m ² t/m ² s	1,61 m ² t/m ² s
Numero de Viviendas / Densidad	No se establece	38 Viv; 32 Viv/Hec.

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	11.057 m ² s	11.703 m ² s
Edificabilidad lucrativa total	-	11.703 m ² c
Dotacional	-	- (*)
Zonas Verdes	-	-
Aparcamiento	No se establece	36 Plazas en viario
Superficie neta	6.367 m ²	7.260 m ²
Aprovechamiento	11.703 m ² c	11.703 m ² c
Suelo 10% Aprovechamiento		0 m ² (*)

Instalaciones propias	-	32 m ² s
Red viaria	4.747 m ²	4.578 m ²

(*) El P.A.U. asume que la UE 6-25 A cedió en su momento el 10% del Aprovechamiento de la UE sin fragmentar, cuando no fue así; ya que en su momento, la UE 6-25 A arrojaba los siguientes números:

- Superficie Bruta de la Unidad.....	25.073 m ² s
- Superficie Lucrativa adjudicada a los Propietarios.....	14.793 m ² s
- Superficie Lucrativa adjudicada al Ayuntamiento.....	1.643 m ² s
- Superficie Lucrativa Total.....	16.436 m ² s
- Aprovechamiento adjudicado a los Propietarios.....	22.485 m ² c
- Aprovechamiento adjudicado al Ayuntamiento.....	2.497 m ² c
- Aprovechamiento Lucrativo Total.....	24.982 m ² c
- Edificabilidad Neta Residencial Total.....	1,52 m ² t/m ² s
- Edificabilidad Bruta Máxima Residencial.....	0,996 m ² t/m ² s

4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

Obras de urbanización:

- **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 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 anteproyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el anteproyecto de urbanización.

Documentos del Anteproyecto:

El Anteproyecto consta de memoria, planos, mediciones y presupuesto

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

- **PROPUESTA DE CONVENIO:**

La propuesta de convenio urbanístico consta de:

- **Compromisos y plazos que asume la administración:**

Los compromisos que asume la Administración en cuanto poder público son los que en cada caso le imponga la LOTAU y la legislación concordante, fundamentalmente el cumplimiento de los plazos establecidos en ésta y la emisión de resolución expresa sobre la propuesta formulada, así como el impulso de oficio de aquellos trámites que requieran de su participación

- **Compromisos y plazos que asume el urbanizador:**

- **Compromisos:**

- k) Levantar un plano topográfico para la delimitación del terreno afectado por la Unidad de Ejecución.
- l) Abonar los gastos de los proyectos incluidos en la alternativa técnica.
- m) Llevar a cabo las reparcelaciones resultantes del desarrollo de la Unidad.
- n) Presentar al Ayuntamiento, en el plazo máximo de dos meses desde la adjudicación del P.A.U. y firma del Convenio Urbanístico, el Proyecto de Reparcelación y de Urbanización.
- o) Realizar a su costa las obras de acuerdo con el Proyecto de Urbanización.
- p) Conectar e integrar la urbanización de la UE 6-25-B con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- q) Las cesiones a realizar al Ayuntamiento se harán según el calendario establecido en el Convenio Urbanístico.
- r) Ceder al Ayuntamiento el total de viales, zonas verdes públicas, zonas de equipamiento público y el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto.
- s) Realizar a su costa las obras de acuerdo con el Proyecto de Urbanización en el plazo de 12 meses desde su inicio.
- t) Conservar las obras de urbanización hasta que concluya el periodo de garantía y sean recibidas definitivamente.

- **Plazos:**

En el plazo máximo de dos meses desde la notificación de la adjudicación del PAU y firma del correspondiente Convenio, presentará en el Ayuntamiento de Herencia el Proyecto de Reparcelación y de Urbanización.

Una vez aprobado el proyecto y concedida la correspondiente licencia municipal de obras de urbanización, éstas deberán comenzar antes de los dos

meses siguientes, y deberán estar concluidas en el plazo máximo de DOCE MESES desde su inicio.

- **Garantías para asegurarlos y penalizaciones por incumplimiento:**

- La fianza será del 7 % mínimo de las obras de urbanización. (22.125,20 €)
- Las penalizaciones a que se somete el adjudicatario como agente urbanizador en caso de incumplimiento, son los establecidos en la Legislación vigente (LOTAU) y Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

- **PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:**

El agente urbanizador es Viñas Agrupadas S.A.

El P.A.U de la Unidad de ejecución UE-6-25-B se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

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

El agente urbanizador presenta esta propuesta después de haber adquirido en propiedad cuatro de las cinco parcelas que componen la UE 6-25-B, concretamente las parcelas de D. Antonio y D. Ángel Elvira García-Miguel, la parcela de D. Juan Fernández-Baillo Romero y la parcela de D^a Dolores Torres Buitrago. Las compraventas se encuentran formalizadas actualmente en documentos privados pendientes de su protocolización en escritura pública.

En cuanto al resto de los propietarios, si bien es cierto que la vigente normativa permite la gestión y urbanización por terceros ajenos a la propiedad, es deseable la concertación con los mismos con el fin de facilitar y agilizar la gestión, por ello el objetivo del Agente Urbanizador será intentar convenir de forma amistosa con el resto de los propietarios la propuesta de proyecto de reparcelación, así como la retribución de los gastos de urbanización en dinero o en parcelas resultantes, conforme a las previsiones de la LOTAU.

Por tanto, para el resto de los propietarios, se podrá realizar a su libre elección cualquiera de las opciones previstas en la LOTAU:

- Cediendo los terrenos edificables y recibéndolos libres de cargas, con menos superficie de solar, y constituyendo la diferencia la retribución del urbanizador.
- Abonando en metálico su cuota de las cargas de la urbanización y garantizando esta deuda.

- Renunciando a cooperar y solicitando -en documento público y antes del acuerdo aprobatorio del PAU- la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo.

- **Gastos de urbanización:**

Los gastos de urbanización incluyen los conceptos que detalla el artículo 115 de la L.O.T.A.U. en su apartado 1 y que se detallan a continuación:

COSTE TOTAL DESARROLLO DEL PAU	EUROS:
Ejecución material de obras de Urbanización	210.150,00 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial	39.928,50 €
Total Presupuesto General	250.078,50 €
Costes: Proyectos, Ingenieros, Arquitectos, Topografía, Técnicos de Seguridad, Control calidades.	19.731,20 €
Costes: Notaría, Registro, Administración, Impuestos y Gastos financieros.	16.255,10 €
Gastos mantenimiento	5.001,57 €
Gastos de promoción y gestión	10.003,14 €
Beneficio Urbanizador	15.004,71 €
TOTAL	316.074,22 €

En base a tal desglose se estima que el coste de los gastos de urbanización de la UE 6-25-B de las Normas Subsidiarias de Herencia, asciende a TRESCIENTOS DIECISÉIS MIL SETENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS DE EURO (316.074,22 €)

Estos importes no incluyen el IVA que, en su caso, sea de aplicación.

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

La retribución al urbanizador puede ser:

1. En metálico mediante cuotas de urbanización, abonando cada propietario la cantidad de 27 €/m² + IVA de terrenos sin urbanizar que posea.
2. Mediante aportación de terrenos, la cuota para el dueño del terreno será el 54,73% y para el urbanizador el 45,27%.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

A modo de observaciones parciales, se citan las que se consideran más significativas.

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

Se considera completo y ajustado a la L.O.T.A.U., no resultando exigible en principio ningún tipo de Documentación Sectorial Complementaria, dada fundamentalmente la ubicación física y linderos que tiene el suelo que se desarrolla.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

Puesto que no se indica expresamente, se debería especificar, mediante Anexo al P.A.U., las siguientes Observaciones:

- Que la Alternativa Técnica asume la Ordenación Detallada que para la unidad de Ejecución establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico en las que se encuentra delimitada y definida dicha Unidad, debiéndose eliminar las alusiones que se realizan a “Plan Parcial de Desarrollo”, supuestamente por error, ya que el mencionado Plan Parcial no se encuentra como tal.
- El Régimen Urbanístico que en aplicación del T.R.L.O.T.A.U. le resulta exigible a la Unidad que se desarrolla, y que en definitiva favorece que se respeten las Cesiones de Suelo que plantea el P.A.U. a través de su Alternativa Técnica; teniendo en cuenta en cualquier caso, que se deberán asumir las Cesiones no consideradas cuando se desarrolló el P.A.U. de la UE 6-25 A, fundamentalmente la relativa al 10% de Aprovechamiento Lucrativo que le corresponde al Ayuntamiento; ya que en aquella ocasión se cedió exclusivamente la del 10% que en función del Aprovechamiento Lucrativo que se proponía le correspondía.
- Se deberá aportar Documentación Gráfica en que se refleje expresamente que se asume la Ordenación Detallada que contienen las N.N.S.S. para la Unidad de Ejecución que se desarrolla; Ordenación que también recoge la Ficha de dicha Unidad de Ejecución (Página 137 de las N.N.S.S.)

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.
- Puesto que el P.A.U. ahora Informado consta de Anteproyecto de Urbanización; se le advierte al Ayuntamiento que en aplicación del Artículo 111,3 del Texto

Refundido de la L.O.T.A.U., el Proyecto de Urbanización definitivo se someterá al procedimiento de Aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora.

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Propuesta de Convenio:

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

Propuesta Jurídico-Económica:

La propuesta 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 DESFAVORABLEMENTE el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia por considerar que este no se ajusta ni adecua a las determinaciones de la Ordenación Urbanística aplicable; fundamentalmente en cuanto a las Cesiones de Suelo Público que le son exigibles.

En cualquier caso, el Ayuntamiento deberá retomar el expediente solicitándole al Agente Urbanizador un Anexo al P.A.U. que recoja todas las subsanaciones que de forma expresa se recogen en el apartado relativo a las Observaciones que se indican en el punto nº 6 del presente Informe, relativo a Consideraciones Generales.

1.10. - MALAGON - Modificación Puntual nº 1/2005 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, relativa a la Unificación y Ampliación de los Sectores P.P.1 + P.P.2, y creación del Sector “Las Viñas”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1. ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA, Servicio de Asesoramiento de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- **Población:** 7.964 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 13-4-1989, D.O.C.M. de 26-4-1989.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Malagón.

2. OBJETO

1º - Unión, Ampliación y la Reclasificación de una zona de Suelo Rústico de Reserva como ampliación de los Sectores PP1 y PP2, que pasan a denominarse PP1 + PP2.

2º - Reclasificación de una nueva zona de Suelo Rústico de Reserva, aneja al PP1 + PP2, al objeto de delimitar un nuevo Sector de Suelo Urbanizable denominado “Las Viñas”.

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 del R.P.L.O.T.A.U.

El Ayuntamiento no solicitó en su momento el Informe al que hace referencia el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 121, de 17 de Junio de 2.005.
- Publicación Diario “Lanza”, de 8 de Junio de 2.005.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos de:
 - Porzuna.
 - Retuerta del Bullaque.
 - Carrión de Calatrava.
 - Torralba de Calatrava.
 - Daimiel.

Los Ayuntamientos que se indican son los que expresamente han contestado el requerimiento correspondiente, sin que haya puesto objeciones de ningún tipo a la Modificación Puntual de referencia. No obstante, el Ayuntamiento le trasladó la Consulta a todos los Municipios Colindantes

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión de 25 de Julio de 2.005.

4º Informes Sectoriales:

- Informes Sectoriales de que se ha dispuesto:
 - Informe Favorable del Servicio de Carreteras de la Delegación de Obras Públicas de la J.C.C.M.; data de 18 de Julio de 2.005, desprendiéndose de su lectura que puesto que los Sectores existentes y delimitado carecen de Ordenación y Detalle, los futuros Programas de Actuación Urbanizadora deberán contar con nuevo Informe de dicho Servicio.
 - Informe Favorable, con observaciones, de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real; data de 12 de Julio de 2.005 y al igual que el Informe de Carreteras de la J.C.C.M., de su lectura se deduce que el Planeamiento de Desarrollo de los Sectores, deberán contar con nuevo Informe de dicha Unidad.
 - Informe Favorable (Visado Autorizable) de la Dirección General de Patrimonio y Museos, emitida por la Delegación Provincial de Cultura el 24 de Septiembre de 2.004.
 - Evaluación Ambiental Preliminar, emitida desde la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente el 5 de diciembre de 2.005.
 - Informe que realiza el Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente, en fecha 15 de Diciembre de 2.005, respecto del contenido de la E.A.P. de que se ha dispuesto y de su cumplimiento en la Modificación Puntual.
 - Informe Favorable, aunque Condicionado, de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia, emitido el 13 de Noviembre de 2.005 y relativo a las Reservas para Uso Educativo.
- Informes Sectoriales de que no se ha dispuesto:
 - Informes que determina el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Son escasas las justificaciones que contiene el Documento Técnico en este sentido, salvo la clara intención de:

- Unificar y Ampliar dos Sectores ya delimitados (PP1 y PP2)
- Delimitar el nuevo Sector “Las Viñas” como continuación del anterior Sector (PP1 + PP2)

En este sentido y dado el marcado carácter estructural de la Modificación, sobre todo en cuanto al nuevo Sector Delimitado, se echan en falta las justificaciones de las

finalidades que recoge el Artículo 37, 3, a), b), c) y d) del T.R.L.O.T.A.U., sobre todo la relativa a la letra a) de dicho Artículo y punto; justificaciones que examinada la ubicación física y límites del nuevo Sector Urbanizable que se crea en relación básicamente con la ciudad y con las Infraestructuras Terrestres próximas (Variante de población de la N-401), sin que éstas sean superadas, si que sería viable y factible de justificar, cuestiones éstas a las que en ningún momento se hace alusión.

5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Atendiendo a cada una de las partes, la Modificación Puntual plantea:

1º Unificar y Ampliar los Sectores delimitados en las Normas Subsidiarias denominados PP1 y PP2, creando el Sector PP1+PP2. La Ampliación a que se hace alusión proviene de trasladar un viario interno que unía los Sectores PP1 y PP2 con el casco urbano. El traslado del viario al límite entre el Sector PP1+PP2 con el nuevo Sector “Las Viñas” provoca que:

- Sector PP1 (Actualmente).....	41.000 m ² s
- Sector PP2 (Actualmente).....	65.000 m ² s
- Total Sectores PP1 y PP2 (Actualmente).....	106.000 m ² s
- Sector PP1+PP2 (Unificados y Ampliados)...	137.620 m ² s
- Suelo Rústico de Reserva Reclasificado y Agregado al Sector PP1+PP2.....	31.620 m ² s

En cuanto a los Parámetros Urbanísticos más significativos del nuevo Sector PP1+PP2, quedan como a continuación se indica, advirtiendo que únicamente cambian la Superficie Bruta y el número Máximo de Viviendas.

Sector PP1+PP2

- Clase de Suelo.....	Urbanizable
- Uso Global.....	Residencial
- Superficie Bruta del Sector.....	137.620 m ² s (antes 106.000 m ²)
- Área de Reparto.....	Coincidente con el Sector
- Aprovechamiento Tipo.....	0,60 m ² t/m ² s
- Aprovechamiento Objetivo.....	82.572 m ² t
- Densidad Máxima.....	25 Viv/Ha
- N° Máximo de Viviendas previstas.....	344 viviendas (antes 264 viviendas)
- Coeficientes Correctores Previstos:	
• Viviendas Libres.....	1
• Viviendas de Protección Oficial.....	1
- Diferencia de Viviendas Máximas.....	344 -264 = 80 viviendas
- Sistemas Generales de Zonas Verdes previstos en función del aumento de Densidad, a razón de 2,90 Habitantes/ Vivienda y de 500 m ² /200 Habitantes,	

al tener la localidad una población
entre 2.000 y 10.000 Habitantes..... 580 m²s

2º Reclasificar Suelo Rústico de Reserva, colindante al Sector PP1+PP2, a Suelo Urbanizable Residencial, creando el Sector “Las Viñas”, con una Superficie Bruta total de 308.025,80 m²s. Este nuevo Sector estaría ubicado entre el Sector PP1 y PP2, la Variante de Población de la Carretera Nacional N-401 y la Carretera Autonómica CM-4114 de Malagón a Daimiel.

En cuanto a los Parámetros Urbanísticos más significativos del nuevo Sector “Las Viñas”, serían los siguientes:

Sector “Las Viñas”

- Clase de Suelo.....	Urbanizable
- Uso Global.....	Residencial
- Superficie Bruta del Sector.....	308.025,80 m ² s
- Área de Reparto.....	Coincidente con el Sector
- Aprovechamiento Tipo.....	0,60 m ² t/m ² s
- Aprovechamiento Objetivo.....	184.815,48 m ² t
- Densidad Máxima.....	40 Viv/Ha
- Nº Máximo de Viviendas previstas.....	1.232 viviendas
- Coeficientes Correctores Previstos:	
• Viviendas Libres.....	1
• Viviendas de Protección Oficial.....	1
- Sistemas Generales de Zonas Verdes previstos en función del número Máximo de Viviendas Previstas, a razón de 2,90 Habitantes/Vivienda y de 500 m ² /200 Habitantes, al tener la localidad una población entre 2.000 y 10.000 Habitantes.....	8.932 m ² s
- División del Sector “Las Viñas”.....	3 Unidades de Actuación

En general, y tanto para el Sector PP1+PP2, como para el Sector “Las Viñas” se ha previsto que:

- Deberán reforzarse las Redes existentes de Sistemas Generales, así como dar continuidad al Tejido Urbano existente.
- Las Reservas de Suelo para Sistemas Locales serán las que establece el Artículo 31 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 22 del R.P.L.O.T.A.U.
- El Aprovechamiento Urbanístico correspondiente al Ayuntamiento será el 10%.

- La Ordenación Urbanística Detallada de cada Sector Urbanizable Residencial se determinará en el Plan Parcial de cada uno de los futuros Programas de Actuación Urbanizadora.

Igualmente, tanto para la Unificación y Ampliación del PP1 y PP2 como para la creación del Sector “Las Viñas”, los Polígonos Catastrales de Rústica que se ven afectados son los Polígonos 1, 7, 8, 10, 13 y 14.

6. CONSIDERACIONES

A continuación se citan las más significativas:

- Se deberá completar el Documento Técnico en cuanto a lo que expresamente establece el Artículo 24, 1, c) del T.R.L.O.T.A.U. para los Sectores de Suelo Urbanizable.
- Del Documento Técnico deberá eliminarse lo relativo a “Planes Parciales de Mejora” que figura en el apartado 3 de la Memoria de la Modificación, o página 7 del Documento.
- Del Suelo Urbanizable que corresponda deberá excluirse la Vía Pecuaria denominada “Vereda de Malagón”, y a la que hace mención la Evaluación Ambiental Preliminar y el Informe que de ésta realiza el Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
- Se deberá justificar el encaje y adecuación del nuevo Sector “Las Viñas” entre los objetivos que rigieron en la formulación y en el Modelo Territorial que se pretendía cuando se Redactaron las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de la localidad; justificación que habrá de ser precisa puesto que cuando se Redactaron las N.N.S.S. ahora Modificadas no existía la Variante de Población, mientras que ahora ésta sirve precisamente de límite en el crecimiento de la localidad, bastando para ello que el nuevo Suelo Reclasificado se plantee como crecimiento del Núcleo de Población hasta dicha Infraestructura, sin que ésta sea superada.
- Los Coeficientes de Ponderación deberán modificarse en ambos casos, debiendo determinarse según los rendimientos económicos de los diferentes Usos y Tipologías que se prevén.

OBSERVACIONES:

- El expediente deberá completarse con los Informes que determina el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.; Informes de los que no se acredita su solicitud y a los que no se hace ningún tipo de mención.
- Los Informes Sectoriales de Carreteras de que se ha dispuesto, tanto del Ministerio de Fomento como de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, deberán

complementarse en cuanto al cumplimiento expreso de lo que establece la Disposición Adicional Segunda, relativa al “Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras”, ya que la mencionada Disposición pudiera afectar al Suelo Urbanizable contemplado en la Modificación Puntual, debiendo ser objeto de Desclasificación.

Advertencias al Margen de las Consideraciones y Observaciones:

- Ningún Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores PP1 + PP2 y “Las Viñas” podrá ser Aprobado y Adjudicado hasta tanto sea Publicada la presente Modificación Puntual, concretamente su Aprobación Definitiva; ya que a través de ésta se crean, delimitan y definen dichos Sectores.
- Los Programas de Actuación Urbanizadora a que se hace referencia en el punto anterior requerirán necesariamente nuevo Informe de las Carreteras (Ministerio de Fomento o J.C.C.M., según proceda), respecto de todas aquellas cuestiones que en los Informes de que se ha dispuesto de esta materia, hacen referencia a ejecución, y por lo tanto a la Ordenación y Detalle de cada Sector.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda SUSPENDER la APROBACIÓN DEFINITIVA de la Modificación Puntual de referencia por considerar que no se justifica lo que establece el Artículo 136, 3, a) del R.P.L.O.T.A.U.; por lo que el Ayuntamiento deberá además completar el expediente subsanando, o completando, los trámites y las deficiencias a que se hace referencia en el apartado 6 citado anteriormente, relativo a Consideraciones y Observaciones, aclarando y explicando fundamentalmente la finalidad imprecisa a la que se hace referencia (Artículo 136, 3, a) R.P.L.O.T.A.U.)

Con el acuerdo de la C.P.U. se le devolverán al Ayuntamiento un ejemplar del Documento Técnico de la Modificación Puntual y otro del Estudio de Impacto Ambiental de ésta, por no resultar necesarios.

Finalmente, se le anticipa al Ayuntamiento que serán cuatro los ejemplares que, subsanados y completados en orden a lo indicado, deberán remitirnos, así como que tal y como indica el Servicio de Calidad Ambiental en el Informe que realiza respecto de la E.A.P. de que se ha dispuesto, a cada ejemplar deberán incluirle el texto completo de la mencionada E.A.P. para facilitar el cumplimiento de las medidas que pospone para la fase de desarrollo.

1.11. - MANZANARES - Modificación Puntual nº 1 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1. ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** Servicios Técnicos Municipales.

- **Población:** 18.344 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 8-7-2003, D.O.C.M. de 26-12-2003 y 21-01-2004.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Manzanares.

2. OBJETO

- 1º Modificación de determinadas Ordenanzas de la Zona Industrial (Polígono Industrial, Suelo Urbano Consolidado)
- 2º Aumento del porcentaje máximo del Uso Terciario alternativo en determinados Sectores Urbanizables.
- 3º Modificación del trazado del Sistema General de Alcantarillado en algunos colectores.

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 del R.P.L.O.T.A.U.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 141, de 15 de Julio de 2005.
- No se acredita la Publicación en uno de los Periódicos a que hace referencia el Artículo 135, 2, a) del R.P.L.O.T.A.U., aunque el Ayuntamiento si asume dicha publicación al igual que la del D.O.C.M., aunque ésta última si se acredita.
- Resultado de la Información Pública: Se presentaron dos alegaciones, una por parte de ADIF (antes RENFE) y otra por VIPOMAN S.L. Ambas alegaciones fueron estimadas por el Ayuntamiento.

2º Concertación Interadministrativa:

- No existe Consulta con los Municipios Colindantes. No obstante se considera que por el objetivo de la Modificación Puntual no resulta necesaria, en base a lo que determina el Artículo 152, 4, en relación con el Artículo 134 del R.P.L.O.T.A.U.
- Aunque el expediente se ajusta, en cuanto al trámite administrativo al que establece el R.P.L.O.T.A.U., no se solicitó correctamente el Informe que determina el Artículo 135, 2 del Reglamento, no se aportan los Informes de los distintos departamentos que también establece el Artículo y punto citados. No obstante, dada la naturaleza y objetivos de la Modificación se considera que los Informes

Sectoriales podrían obviarse, no así el Informe de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanístico.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión 30 de Agosto de 2.005.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

Atendiendo a cada una de las tres partes, se comprueba que:

1º/ No se justifican los motivos.

2º/ Únicamente se cita la conveniencia del aumento del porcentaje que se pretende.

3º/ Se justifican las ventajas de carácter técnico que conlleva la modificación de trazado en algunos de los colectores.

5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Atendiendo a cada parte, es la siguiente:

1º/ Afecta a las “Condiciones Particulares de Zona”, establecidas en el P.O.M., concretamente a la Zona 5.9, “Zona de Talleres y Servicios” y a la Zona 5.10, “Zona Industrial”; así como al Anexo 2, relativo a “Conceptos y Parámetros Urbanísticos”, concretamente a la parte de los Usos considerados en la normativa.

De esta parte de la Modificación, y entre otros, se distinguen, por considerarse más significativos los siguientes cambios:

- Zona 5.9 “Zona de Talleres y Servicios”

5.9.1 (Tipologías Edificatorias, Retranqueos)

- Supresión del retranqueo de 3 m al resto de linderos.
- Control de la edificabilidad, en segregaciones o agregaciones, mediante Estudio de Detalle.

5.9.4 (Edificabilidad)

- Plantea que la Edificabilidad Máxima Neta sea de 0,80 m²/m² y no de 0,60 m²/m², medida esta última sobre la Superficie Bruta de la finca original.

5.9.5. (Ocupación y Fondo Edificable)

- Plantea que la Ocupación sea como Máximo del 80%. Actualmente dicha Ocupación está limitada al 60%. El fondo edificable no se limita.

5.9.14 (Aparcamiento)

- Actualmente no existe. Plantea entre otros, establecer un estándar mínimo de aparcamientos dentro de la parcela de una plaza por cada 400 m² o fracción de superficie construida

- Zona 5.10 “Zona Industrial”

5.10.4 (Tipologías Edificatorias, Retranqueos)

- Plantea establecer los retranqueos de las edificaciones a viales y a parcelas colindantes mediante las especificaciones que figuran en el plano que se adjunta a la Modificación, relativo a las alineaciones y a los retranqueos de las edificaciones.
- Control de la edificabilidad en segregaciones y agregaciones, mediante Estudios de Detalle.

- Anexo 2, Conceptos y Parámetros Urbanísticos

- Afecta exclusivamente a la parte relativa a los “Usos considerados en la Normativa”, distinguiéndolos mediante su Clasificación según sus Características Sustantivas y Funcionales. En cualquier caso solo afecta a definición de Usos.

2º/ Plantea aumentar del 20% al 30% el porcentaje Máximo del Uso Terciario Alternativo que se permite en los Sectores Residenciales 7-A, 7-B, 7-C, 7-D, 8-A, 8-B, 8-C y 10. Los motivos del aumento se desconocen.

3º/ Determina gráficamente los nuevos tramos de Colectores previstos, afectando por lo tanto exclusivamente al Sistema General de Alcantarillado de la localidad.

6. CONSIDERACIONES

Atendiendo a cada una de las partes de la Modificación, se estiman las siguientes:

1º No se justifica que las Ordenanzas que se ven afectadas por la Modificación impliquen el aumento del Aprovechamiento Lucrativo al que hacen referencia tanto el Artículo 39 del T.R.L.O.T.A.U. como el Artículo 120 del R.P.L.O.T.A.U.; Característica urbanística que supondrá que el Suelo Afectado tenga la consideración de “Suelo Urbano No Consolidado”, en base a lo que establece el T.R.L.O.T.A.U.; por lo que en el caso de mantenerse el incremento de

aprovechamiento, deberá especificarse el Régimen Urbanístico del Suelo Urbano No Consolidado por el incremento de Aprovechamiento que contempla el Artículo 45 del T.R.L.O.T.A.U., debiendo establecerse necesariamente las Reservas y Cesiones correspondientes.

La remisión que plantea la Modificación Puntual respecto del control de la Edificabilidad mediante “Estudios de Detalle”, deberá estar en consonancia con lo que para éstos establece el T.R. y el R.P.L.O.T.A.U.

Los Usos que contiene el Anexo 2 deberán ajustarse a lo que para éstos establece el Anexo I del R.P.L.O.T.A.U., o al menos indicar que los motivos que provocan la modificación del Anexo 2 del P.O.M. obedece a ajustar dicho Anexo al mencionado Reglamento de Planeamiento.

2º Al igual que en el punto anterior, el Documento Técnico, en estas partes de la Modificación, adolece en cuanto a su contenido, de lo que determina el Artículo 121 del R.P.L.O.T.A.U.; fundamentalmente respecto de la justificación y motivos que provocan los cambios que persigue la Modificación, así como en cuanto al Documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que quedan en vigor.

En cualquier caso, en escrito dirigido al Ayuntamiento en fecha 10 de Noviembre de 2.005, ya se le advirtió a éste que el Documento Técnico de la Modificación tenía que ajustarse al Artículo 121 del R.P.L.O.T.A.U.

3º Se considera justificado, aunque deberá reflejarse en un plano de Ordenación de Infraestructuras y Servicios, ya que se trata de “Sistemas Generales de Alcantarillado”.

OBSERVACIONES:

Deberá acreditarse la publicación en el periódico a la que hace referencia el Artículo 135, 2, a) del R.P.L.O.T.A.U. De dicha publicación dependerá que el expediente se pueda retomar o no por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo, puesto que sin ella el trámite administrativo en cuanto a publicidad no se considerará completo.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda SUSPENDER al APROBACIÓN DEFINITIVA de la Modificación Puntual de referencia, en base a lo que establecen los Artículos 37, 1, b) y 136, 1, b) del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente, por lo que el Ayuntamiento deberá subsanar y completar el expediente en base a las Consideraciones y Observaciones que de éste se indican expresa y respectivamente en el apartado nº 6 anterior.

Con el acuerdo de la C.P.U. se le devolverán al Ayuntamiento tres de los cuatro

ejemplares del Documento Urbanístico remitidos por éste en fecha 23 de Noviembre de 2.005.

Puesto que en su momento, el Ayuntamiento no solicitó el Informe que establece el Artículo 135, 2 del R.P.L.O.T.A.U., las Consideraciones y Observaciones que se indican en el Apartado nº 6 pueden ser entendidas como tal Informe emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, ya que sobre el expediente no recae por ahora la Aprobación Definitiva que solicita el Ayuntamiento.

1.12. - VALDEPEÑAS - Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de Conservación de Inmuebles de Interés Cultural o Arquitectónico “Bodegas Los Llanos”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo Previo y Vinculante de la C.P.U..

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

TRÁMITE:

- 1º El trámite administrativo seguido por el P.E.R.I.M. de referencia ha sido el que establecen los Artículos 38 y 138 y 139 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente.
- 2º Durante la exposición pública del expediente no se presentaron alegaciones ni reclamaciones de ningún tipo.
- 3º La Aprobación Inicial del P.E.R.I.M. fue mediante acuerdo de Ayuntamiento Pleno de sesión de 26 de Julio de 2.005.
- 4º Dada la naturaleza del P.E.R.I.M. se estima que éste debería contar con Informe Previo y Complementario emitido por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico de la Consejería de Cultura.

INFORME:

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora plantea la conservación del Patrimonio que como Arquitectura Industrial supone la antigua “Bodega de Los Llanos”, ubicada entre las Calles de las Ánimas c/v a Castellanos, y Cruce, de forma que se redistribuye el Volumen Residencial Edificable que se puede materializar en aplicación de las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico, con objeto de establecer unas medidas compensatorias a su titular actual por dicha afección.

Las Referencias Catastrales afectadas e incluidas por el ámbito del P.E.R.I.M. son las siguientes:

Parcela	Ref. Catastral	Superficie Total
1	6809011	3.268,55 m ²
2	6810007	235,53 m ²
Superficie Total		3.504,08 m ²

Sobre la Parcela nº 1 se ubica la finca matriz de la Bodega, y sobre la Parcela nº 2 se localiza una de las cuevas de crianza; ambas parcelas están separadas por la Calle de las Ánimas.

Hay que advertir, que respecto de la Parcela nº 2, lo que realmente tiene “Bodegas Los Llanos” es la cueva que en el subsuelo se ubica, y a la que se accede desde la Parcela nº 1; por lo que en cuanto a la Titularidad del Suelo afectado, ésta es la siguiente:

Parcela nº 1: Cosecheros Abastecedores, S.A.

Parcela nº 2: Marcelino Ruiz Blanco / Cosecheros Abastecedores, S.A.

El Plan Especial asume la no necesidad de Proyecto de Urbanización en base a la Ordenación que recoge.

En cuanto a la Ordenación y Aprovechamiento Urbanístico, según las N.N.S.S. vigentes y las que propone el P.E.R.I.M. son las siguientes:

Según N.N.S.S.

- Clase de Suelo: Urbano, Ámbito P-7 de las N.N.S.S.
- Categoría de Suelo: Consolidado
- Uso Global: Residencial
- Densidad Residencial: No se establece
- Uso Pormenorizado: Plurifamiliar
- Superficie Neta, Intensidad Neta y Edificabilidad Neta:

Superficie	Intensidad	Edificabilidad
3.268,55 m ² s	1,38 m ² t/m ² s	4.525,20 m ² t
235,53 m ² s	1,43 m ² t/m ² s	336,86 m ² t
Edificabilidad Total		4.862,06 m²t

(*)

(*) La Edificabilidad que se indica, y su origen y ubicación se pueden comprobar en el Plano INF-06 del P.E.R.I.M.

- Mediante Cálculos paralelos se obtiene una Intensidad Bruta Residencial sobre el Área del P.E.R.I.M. de: 1,387 m²t/m²s. En este caso la Intensidad Bruta Residencial coincidirá con la Total, al no estar contemplado ningún otro uso compatible con el Residencial.

Según P.E.R.I.M.

- Clase de Suelo: Urbano, Ámbito P-7 de las N.N.S.S.
- Categoría de Suelo: Consolidado
- Uso Global: Residencial

- Densidad Residencial: No se establece
- Uso Pormenorizado: Plurifamiliar y Terciario
- Superficie Neta, Intensidad Neta y Edificabilidad Neta:

	Superficie Neta	Uso	Intensidad	Edificabilidad
	516,99 m ² s	Residencial	3,91 m ² t/m ² s	2.020,90 m ² t
	745,53 m ² s	Residencial	2,86 m ² t/m ² s	2.133,47 m ² t
	235,53 m ² s	Residencial	1,43 m ² t/m ² s	336,86 m ² t
(*)	2.006,03 m ² s	Terciario	No se define	No se define
	Edificabilidad Residencial Total			4.491,23 m²t
	Edificabilidad Terciario Total			No se define

(*) La Superficie Neta del Uso Terciario coincidiría con el ámbito de La Bodega que se pretende Proteger; definido en los Planos ORD-2 y ORD-3.

- Mediante Cálculos paralelos se obtiene una Intensidad Bruta Residencial sobre el Área del P.E.R.I.M. de: 1,28 m²t/m²s.

No obstante la Intensidad Bruta Total, en principio y aparentemente será mayor que la permitida según N.N.S.S. (1,387 m²t/m²s), ya que no se define la Edificabilidad que se podrá materializar con el Uso Terciario que a través del P.E.R.I.M. se facilita.

El P.E.R.I.M. establece las Condiciones Especiales para el cuerpo matriz de la “Bodega Los Llanos”, estableciendo dos Grados de Protección, grafiados en el Plano de Ordenación número ORD-03. Los Grados de Protección, sobre los que expresamente se deberá pronunciar la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico-Artístico son los siguientes:

Grado Integral: Para el cuerpo matriz de la bodega, integrado por las naves de bodega en superficie, patio de maniobras, muelle de descarga y cocina manchega, de acuerdo con lo reflejado en el plano ORD-03.

Grado Ambiental: Para el espacio comprendido entre el muelle de descarga y la nave bodega posterior. Este espacio deberá destinarse a elemento articulador o charnela de los ámbitos de protección integral.

No obstante, el Documento Técnico del P.E.R.I.M. asume en cuanto al trámite de Licencias Urbanísticas, que cualquier actividad sujeta a la tramitación de Licencia Urbanística en este ámbito estará sujeto al Informe Previo de la Comisión Provincial de Patrimonio.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el P.E.R.I.M. de referencia, en base a que se deberá:

- Establecer la Edificabilidad que absorberá el Uso Terciario que recoge el Plan Especial, y del que únicamente se conoce la Superficie Neta.
- Establecer, en base tanto al cálculo que se indica en el punto anterior, como a la Edificabilidad Residencial que se propone en el Plan Especial, la Edificabilidad Bruta que se podrá materializar en el ámbito del P.E.R.I.M.; debiendo evaluarse entonces la consideración o no del suelo sobre el que se desarrolle el P.E.R.I.M. como Suelo Urbano Consolidado, ya que para esta consideración no solo sirve el hecho de que el P.E.R.I.M. planteé una Edificabilidad Residencial inferior a la que sin la formulación de éste y en aplicación de las N.N.S.S. se puede obtener. En cualquier caso, la Consolidación o no del Suelo afectado deberá realizarse en base a lo que establecen los Artículos 45 y 105 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente.
- Aportar Informe Sectorial Complementario de la Comisión Provincial de Patrimonio respecto de la parte, y Grados de Protección, que de la “Bodega Los Llanos” se plantea continuar “Protegiendo”, así como de la parte que de dicho inmueble se pretende destinar a Vivienda Plurifamiliar; máxime cuando el Ayuntamiento aporta documentación por lo que acredita la Incoación por su parte del correspondiente expediente para la Declaración como “Bien de Interés Cultural” de la susodicha Bodega; expediente Informado Favorablemente por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de sesión 3 de Septiembre de 2.004, pendiente de resolución al día de hoy.

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

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

El expediente de referencia fue tramitado anteriormente en C.P.U. de sesión 5 de Julio de 2.005.

TRÁMITE:

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

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

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

JUSTIFICACIÓN DEL PERI:

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

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

- Necesidad de mejorar y ampliar las Reservas de Suelos Dotacionales para el ámbito de actuación; mejorando el trazado de viales, vinculando parcelas de Suelo Urbano al Régimen de Protección Oficial, para lo que, a través del P.E.R.I., no solo se reordena lo ya organizado y establecido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, sino que se incrementa el Aprovechamiento Urbanístico preestablecido, unificando para el área delimitada una altura máxima de tres plantas, lo que supone un incremento de Aprovechamiento de 6.403,46 m²; aumento referido fundamentalmente al uso Terciario, o uso Comercial considerado insuficiente en la Zona de Actuación y en su entorno inmediato.

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

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

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

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

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

El P.E.R.I. contempla las correspondientes Reservas de Suelo en función del incremento de Aprovechamiento Lucrativo, cuantificado en 6.403,46 m², y del aumento de Densidad Residencial que se prevé, todo ello determinando la Edificabilidad Residencial a través de la Ordenación prevista en las Normas Subsidiarias tanto para los

solares de la antigua bodega Luis Megía, como para el resto de suelo también incluido en la Unidad de Actuación frente a la Edificabilidad contemplada en el Convenio Urbanístico, Provisional, hasta que el P.E.R.I. sea Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento.

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

Z.O.Us Sujetas al Régimen de Actuaciones Urbanizadoras

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

- Superficie: 3.943,47 m²s
- Aprovechamiento: 10.963,63 m²t
- Edificabilidad: 2,78 m²t/ m²s

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

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

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

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

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

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

Z.O.Us Sujetas al Régimen de Edificación

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

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

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

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

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

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

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

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

Informar finalmente, que:

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

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

CONSIDERACIONES ESTIMADAS EN C.P.U. DE 5 DE JULIO DE 2.005:

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

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

Artículo 29 del Reglamento de Planeamiento de dicha ley.

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

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

4.- El incremento de dos a tres plantas, en determinadas Zonas del P.E.R.I. y no en todo el ámbito de éste, está además posibilitado por las propias Normas Subsidiarias de Valdepeñas, puesto que facultan al propio Ayuntamiento para establecer una altura más de edificación igual al ancho urbanístico de la calle (Artículo 8.2 de las Normas de Aplicación General en todos los Polígonos)

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

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

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

ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN 5 DE JULIO DE 2.005:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR

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

NUEVA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA:

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de sesión de 5 de Julio de 2.005, el Ayuntamiento remite en fecha 25 de Octubre nueva Documentación Técnica, a la que denomina: “Anexo al Plan Especial de Reforma Interior del Polígono 7.1, Luis Megía” con las consideraciones a las que hacía referencia el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U. de 5 de Julio de 2.005.

De la lectura y examen de la nueva Documentación, que también incluye Fichas que resumen los Aprovechamientos de forma pormenorizada existen (preexistentes) y se prevén, se desprenden las siguientes Consideraciones:

CONSIDERACIONES:

1º Respecto de la Consideración nº 3, estimada en la C.P.U. de 5 de Julio de 2.005; se comprueba que las que el Ayuntamiento indica ahora, reiteran las que inicialmente proponía; es decir en base a la diferencia de Aprovechamiento Residencial que prevé el P.E.R.I. que asciende a 6.403,46 m²t.

2º Respecto de la Consideración nº 5, estimada en la C.P.U. de 5 de Julio de 2.005, se comprueba que:

- Se ha delimitado una única Zona de Ordenación Urbanística, la Z.O.U. “Luis Megía”, por lo que se han eliminado las “Micro Z.O.U.s.” Que inicialmente se delimitaban. La superficie de la Z.O.U. asciende a 31.849,90 m².
- La Intensidad Residencial se fija en 1,31 m²t/m²s para la Z.O.U. “Luis Megía”, argumentándose que dicha Intensidad es menor que la que, en base al planeamiento Vigente, se podría obtener, ya que ésta ascendería a 1,32 m²t/m²s.
- No obstante, en cuanto al Aprovechamiento para el Uso Terciario, se pasaría de 1,32 m²t/m²s a una Edificabilidad Bruta de 1,51 m²t/m²s que propone el P.E.R.I.
- Se justifica que, en cuanto al “Período de Vigencia de las N.N.S.S., según establece el Capítulo I, relativo a las Normas de Carácter General, concretamente en el punto 1.2, que la mencionada Vigencia durará hasta la publicación de la Aprobación Definitiva del (futuro) Plan General de Ordenación (Urbana) del Municipio.

OBSERVACIONES A LAS CONSIDERACIONES:

El hecho de que el Ayuntamiento delimite una única Zona de Ordenación Urbanística, como expresamente le indicó la C.P.U. de 5 de Julio de 2.005, demuestra el

exceso de Aprovechamiento Residencial que conlleva el P.E.R.I., incluso no materializándose la que se podría obtener en aplicación de las N.N.S.S.; ya que mediante cálculos paralelos a los que contiene la última Documentación Técnica (Fichas) que remite el Ayuntamiento se comprueba que:

- Edificabilidad Residencial Preexistente..... 13.376,74 m²c
- Edificabilidad Residencial Propuesta..... 28.305,46 m²c
- Edificabilidad Residencial Total en
la Z.O.U. (U.A.) P.E.R.I."Luis Megía"..... 41.682,20 m²c

- Intensidad Residencial Final = 1,3087 m²t/m²s
- Exceso de Aprovechamiento Residencial = 9.832,30 m²c
- Incremento de Aprovechamiento Residencial permitido = 18.473,16 m²c

Con el Incremento de Aprovechamiento Residencial permitido que se indica, la Edificabilidad Residencial Bruta que se obtendrá sobre la Z.O.U. delimitada se ajustaría a la que limita el Artículo 21,1 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., relacionado a su vez con los Artículos 3.1 del T.R.L.O.T.A.U. y 105 del R.P.L.O.T.A.U.

Por lo tanto, el exceso de Aprovechamiento Residencial en base al que el Ayuntamiento justifica las Reservas de Suelo para Sistemas Locales, así como la Reserva de Sistema General de Zonas Verdes, no deberá realizarse sobre el excedente de 6.403,46 m²c que recoge el P.E.R.I., sino en base a los 9.832,30 m²c que se detectan; debiendo plantearse en consecuencia no una Edificabilidad Residencial Propuesta de 28.305,46 m²c, sino de 18.473,16 m²c que se indican.

Si el Ayuntamiento quisiera materializar el Aprovechamiento Residencial que recoge el P.E.R.I., se sugiere que se aumenten los límites físicos de éste, es decir ampliar la Z.O.U., debiendo justificarse en todo caso que no se supera la Edificabilidad Bruta Máxima que limita tanto el T.R.L.O.T.A.U. como el R.P. de dicha Ley para el Suelo Urbano (No Consolidado), delimitado en éste caso mediante la Zona de Ordenación Urbanística que se define.

Igualmente, puesto que el Ayuntamiento está en proceso de Redacción del futuro Plan de Ordenación Municipal de la localidad, debiendo necesariamente establecerse en éste las Zonas de Ordenación Urbanística que corresponda, podrían ajustar la Z.O.U. a la que se hace mención en el párrafo anterior a la que estuviera prevista, para el ámbito espacial en el que se encuentra inmerso el P.E.R.I., en dicho P.O.M.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Plan Especial de Reforma Interior de referencia, en base todo ello a las Observaciones que se realizan de la última Documentación Técnica remitida por el Ayuntamiento.

1.14. – VALENZUELA DE CALATRAVA - Modificación Puntual nº 1/2005 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe.

1. ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA, Servicio de Asesoramiento de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- **Población:** 803 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 29-10-1990, B.O.P. de 30-11-90.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Valenzuela de Calatrava.

2. OBJETO

Reclasificar 46.542 m² de Suelo Rústico directamente a Suelo Urbano Industrial.

El Suelo afectado por la Modificación se encuentra delimitado de la siguiente forma:

- Al Norte, el Camino 9008.
- Al Sur, la Vereda de Valenzuela.
- Al Este, límite de la Parcela 1 del Polígono 7 de Rústica.
- Al Oeste, el Polígono Industrial que ahora se amplía.

3. TRAMITACIÓN

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

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

- Potenciar el desarrollo socioeconómico del municipio mediante la creación de futuras vías de desarrollo industrial.
- Unir el entramado urbano existente, en este caso con el Polígono Industrial (Municipal) contiguo, y la futura expansión urbanística de forma ordenada, coherente y racional.
- Favorecer unas condiciones urbanísticas que faciliten el desarrollo del municipio.

5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación Puntual de referencia plantea:

- Reclasificar 46.542 m² de Suelo Rústico a Suelo Urbano Industrial; concretamente como Suelo Urbano de Reserva.
- El Suelo Reclasificado proviene de la Parcela nº 1 del Polígono nº 7 del Catastro de Rústica. Según figura en el Documento Técnico, aunque no se acredita, el Suelo Reclasificado es de Titularidad Municipal.
- La ubicación del Suelo Rústico afectado es contiguo al Suelo Urbano Consolidado colindante, concretamente al Suelo Urbano de Reserva Industrial correspondiente al Polígono Industrial Municipal, proveniente de la Modificación Puntual del P.D.S.U. Aprobada Definitivamente en C.P.U. de sesión de 16 de Diciembre de 2.002, mediante la que se Reclasificaron 30.512 m² de Suelo Rustico a Suelo Urbano de Reserva con Uso Industrial.
- El Suelo Reclasificado, en cuanto a su destino, tendrá el siguiente reparto superficial:

Zonas Verdes.....	2.771 m ²
Equipamiento.....	1.656 m ²
Viario.....	14.552 m ²
<u>Suelo Neto Industrial.....</u>	<u>27.563 m²</u>
Total Suelo Urbano de Reserva.....	46.542 m ²

- Las Ordenanzas que regularán la edificación son las siguientes:
 - Usos Pormenorizados: Industrial en todas sus categorías, exceptuando aquellas Industrias que tengan Calificación de Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
 - Usos Compatibles: Residencial, Terciario y Dotacional.
 - Tipología Residencial: Plurifamiliar y Unifamiliar (Aislada y Adosada)
 - Tipología Industrial: Naves Adosadas y Naves Aisladas.
 - Alturas: 9 m a cornisa.
 - Número de plantas sobre rasante: 2 plantas.
 - Parcela Mínima Edificable: 500 m²
- Los Parámetros Urbanísticos más significativos en cuanto a Aprovechamiento serán los siguientes:
 - Aprovechamiento Tipo = 0,7 m²t/m²s
 - Edificabilidad (Neta e Industrial) = 1,18 m²t/m²s
- La Edificabilidad Bruta (Industrial) ascenderá a 32.579,40 m²t

- Respecto de las Plazas de Aparcamiento, se contemplan, pero no se determinan gráficamente, las siguientes:
 - 249 Plazas Públicas.
 - 82 Plazas Privadas.
- Se plantea la delimitación de una Zona de Ordenación Urbanística, coincidente con el Suelo Reclasificado, en la que se permitirá la modificación de la Ordenación Detallada (Alineaciones y Rasantes) mediante la utilización de Estudios de Detalle.

6. CONSIDERACIONES

- 1º/ Al día de hoy no se tienen antecedentes de que la localidad de Valenzuela de Calatrava esté Redactando Plan de Ordenación Municipal, que implique la posible contradicción de tramitar la Modificación Puntual de referencia Reclasificando Suelo Rústico de Reserva a un tipo de Suelo Urbano de Reserva propio de Municipios precisamente exentos de contar con P.O.M.
- 2º/ En el Documento Técnico se justifica el cumplimiento de lo que determina el Artículo 48 del T.R.L.O.T.A.U. relativo al Suelo Urbano de Reserva.
- 3º/ No se considera ni se establece el aumento de Densidad Residencial que implicará el permitir como Uso Compatible el Residencial en sus Tipologías Plurifamiliar y Unifamiliar (Aislada y Adosada), lo que deberá implicar considerar el posible incremento del Sistema General correspondiente. En cualquier caso se recomienda suprimir el Uso Residencial.
- 4º/ Se deberá incorporar planos en los que se determinen las ubicaciones de las Reservas de Suelo para las Plazas de Aparcamiento Privadas y Públicas que se indican, debiendo suprimirse las de los accesos a las Parcelas, ya que no podrán computar como Plazas Públicas ubicadas en Viario.
- 5º/ Deberá eliminarse lo relativo a que la ejecución del Planeamiento será mediante Proyecto de Reparcelación, ya que ni se trata de Planeamiento ni de Reparcelación, puesto que el Suelo Reclasificado es de un solo propietario (Ayuntamiento), así como por el hecho de tratarse de la Modificación de un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
- 6º/ Deberá especificarse el tipo de Proyecto de Urbanización en función de la Clase y Categoría del Suelo a Urbanizar (Obra Pública Ordinaria).
- 7º/ Puesto que el Suelo Reclasificado será para ampliar el Polígono Industrial Municipal, procedería delimitar una única Z.O.U. que englobara el Polígono Industrial actual más de ampliación de éste. No obstante, se recomienda

reconsiderar la necesidad de delimitar una Zona de Ordenación Urbanística como la que se plantea, máxime tratándose de un P.D.S.U.

En cualquier caso, también se podría optar por definir una Z.O.U. Industrial y otra Z.O.U. Residencial, correspondiendo esta última al resto del Suelo que no es Industrial (Existente más Previsto o Ampliado).

8º/ Si el Aprovechamiento Tipo es de $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, y la Edificabilidad, supuestamente Neta e Industrial, es de $1,18 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ deducidas de una Edificabilidad Bruta, supuestamente Industrial, de $32.579,40 \text{ m}^2\text{t}$; se deberá especificar la Edificabilidad con la que se dotará a la parcela correspondiente a los 1.656 m^2 de Equipamiento, definiéndose igualmente el resto de Parámetros Urbanísticos que faciliten la materialización del futuro edificio a ubicar sobre ella.

OBSERVACIONES:

- 1º La Reclasificación de Suelo Rústico requerirá necesariamente la Evaluación Ambiental Preliminar que establecen tanto el T.R.L.O.T.A.U. como la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental.
- 2º El expediente deberá completarse con toda aquella Documentación Sectorial Complementaria (Informes) que establece el Artículo 135 del R.P.L.O.T.A.U.; más toda aquella que, dada la ubicación del Suelo afectado por la Modificación sea preciso solicitar; por ejemplo el Informe de Vías Pecuarias, relativo a la afección que representa la ampliación del Polígono Industrial Municipal respecto de la Vía Pecuaría denominada “Vereda de Valenzuela”, al ser ésta su lindero Sur.
- 3º Se deberá aclarar se si trata de la Modificación 03/2004 ó de la 01/2005, ya que las dos denominaciones conviven en la página 2 del Documento Técnico.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como INFORME de la Modificación Puntual de referencia las Consideraciones y Observaciones anteriormente expuestas.

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. – ALCAZAR DE SAN JUAN - Expediente 25/2005 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de PLANTA FOTOVOLTAICA DE 82,50 KWP, promovido por PV ALAMEDA SOLAR I SL, 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 80, parcelas 250 y 288
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección 9.6 Interfluvio.
- **Superficie de la parcela:** 7.147 m² . .
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. Ecotécnia. S.C.C.L.
- **Uso y descripción:** La planta fotovoltaica se compone de 11 unidades generadoras de 7,50 Kwp, por lo que su potencia nominal es de 82,50 kwp.

ANTECEDENTES:

1. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 22 de Septiembre de 2005.
2. El proyecto fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 13 de Julio de 2.005.
3. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 20 de Junio de 2.004.
4. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 21 de Septiembre 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 Septiembre 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 NO OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente por considerar que:

- La generación de energía es un uso dotacional, según se establece en el artº 2 Ámbito y Tipología de las Instrucción Técnica de Planeamiento y no se encuentra entre los usos permitidos en las Normas Urbanísticas del suelo no urbanizable de especial protección. Zona de Ordenación 9.6 Interfluvio del Plan General de Ordenación Urbana.
- No cumplir lo que establece el artº 12. Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de O.T.A.U, por tratarse de un uso que no esta expresamente permitido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal.

2.2. – ALCAZAR DE SAN JUAN - Expediente 18/2005 sobre Calificación

Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AGRICOLA, promovido por D. VALENTÍN ÁLAMO PACHECO, 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 173, parcela 184.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de ordenación 9.7 Regadío entre viñas.
- **Superficie de la parcela:** 30.000 m²
- **Superficie a construir:** 360 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución. Jesús Angora Santiago. Ingeniero Técnico Agrícola.

ANTECEDENTES:

1. El expediente tuvo entrada en esta Delegación Provincial con fecha 11 de Julio de 2.005.
2. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 9 de Febrero de 2.005.
3. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 20 de Julio de 2005.
4. El proyecto fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 23 de Junio de 2.005.
5. Transcurrido periodo de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 23 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.

3 - VARIOS

3. 1. - SERVICIO DE URBANISMO - Propuesta de Caducidad de expedientes que han solicitado Calificación Urbanística en Suelo Rústico correspondientes a 2.004, para archivo de los mismos, según lo establecido en el Art. 92 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

ANTECEDENTES DE HECHO:

Se adjunta relación de expedientes remitidos a la Delegación de Vivienda y Urbanismo por los Ayuntamientos respectivos para la obtención de la Calificación Urbanística de los mismos durante el año 2.004, a los que se les ha requerido documentación para completarlos y de los que, transcurridos más de 3 meses desde su paralización, sin ser retomados ni completados, procede la caducidad y archivo de los mismos, de acuerdo todo ello con lo establecido en el art. 92 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

ACUERDO C.P.U.:

A la vista de lo anteriormente expuesto, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda la caducidad de los mencionados expedientes y el archivo de los mismos.

EXPEDIENTES SUELO RUSTICO SOLICITADA DOCUMENTACION AÑO 2.004				
Nº EXP.	LOCALIDAD	PROPIETARIO	EMPLAZAMIENTO	CONSTRUCCION
7/2004	VALENZUELA CVA.	GUZMAN NAVARRO, EUFEMIANO	POL. 3 PARC. 142	GRANJA ESTABULACION GANADO
11/2004	COZAR	SANCHEZ SANCHEZ, MARIA	POL. 14 PARC. 64	NAVE USO INDEFINIDO
12/2004	MALAGON	FEMAL S.A.	POL. 30 PARC. 351	NAVE ALMAC. BOTELLAS VINO

26/2004	TORRALBA CVA.	SUMINISTROS TRAPERO S.L.	POL. 60 PARC. 47	PLANTA HORMIGON
29/2004	CORRAL CVA.	ROMERO ACEVEDO, CECILIO	POL. 14 PARC. 66	NAVE AGRICOLA
37/2004	SANTA CRUZ MUDELA	BUSTOS GARCIA, RAMON	POL. 13 PARC. 51-A	NAVE COCHERA
40/2004	ARGAMASILLA CVA.	EXPOSITO BARATO, MARCELINO	POL. 35 PAR. 25	C. HOSTELERO (REF. Y AMP.)
47/2004	MONTIEL	RODRIGUEZ LEON, JULIAN	POL. 43 PARC. 168	CASA RURAL
50/2004	CARRION CVA.	CRESPO GARCIA, JOSE		SALON DESMONTABLE

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.

V° B°
EL PRESIDENTE,