

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

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

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

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

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

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

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

Dª Clara Anguita Hurtado de Mendoza, experta en urbanismo.

D. Vicente Gallego Asensio, en representación de la Federación de Municipios.

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

D. Juan Antonio Mesones López, en representación de la Administración General del Estado.

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

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

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

EXCUSAN.- Gabinete Jurídico.
D. Jesús Pintado Manzaneque.
D. José Diego Caballero Klink.

ORDEN DEL DÍA:

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

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

1 - PLANEAMIENTO:

1.1. - BALLESTEROS DE CALATRAVA - Estudio de Detalle de una parcela ubicada en la Calle Álamos c/v a la Calle del Villar, y que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Alberto Ibáñez Bollada y Francisco José Murillo Díez. Arquitectos.

INFORME:

El Suelo sobre el que se desarrolla el presente Estudio de Detalle está clasificado en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Ballesteros de Calatrava como Suelo Urbano, está ubicado en la confluencia de las Calles Álamos y Villar, y tiene una superficie de 2.746,26 m², aunque la parcela en su totalidad tiene una superficie de 4.397,30 m² estando el resto del suelo fuera del ámbito del Estudio de Detalle, al tratarse de Suelo Rústico.

El Estudio de Detalle genera la creación de 9 parcelas edificables, así como la apertura de un viario al que se denomina Travesía de los Álamos.

El reparto superficial es el siguiente:

- Parcela nº 1.....	256,72 m ²
- Parcela nº 2.....	200,10 m ²
- Parcela nº 3.....	205,30 m ²
- Parcela nº 4.....	178,20 m ²
- Parcela nº 5.....	172,80 m ²
- Parcela nº 6.....	172,80 m ²
- Parcela nº 7.....	178,20 m ²

- Parcela nº 8.....	629,09 m ²
- Parcela nº 9.....	300,30 m ²
- Viario	300,00 m ²
- Cesión por retranqueo en C/ Villar.....	152,75 m ²
- Superficie total de la parcela del E.D.....	2.746,26 m ²

Respecto del Aprovechamiento Urbanístico que se obtendría antes y después de formular el Estudio de Detalle, se Informa que no existe dato alguno al respecto, por el que descartar posibles incrementos edificatorios producto de la formulación del Estudio Detallado del Solar; es decir no existe estudio de equivalencia de Aprovechamientos.

Tampoco se hace alusión alguna respecto de la consideración urbanística del Suelo sobre el que se desarrolla el Estudio de Detalle en el Plan de Ordenación Municipal al día de hoy en proceso de Redacción.

El Documento Técnico del Estudio de Detalle asume que le es exigible el Texto Refundido de la L.O.T.A.U., así como el Reglamento de Planeamiento de ésta. No obstante no se especifica que en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de la localidad esté previsto para el solar sobre el que se desarrolla dicho Estudio la formulación de éste, o la regulación expresa de éstos de cualquier otra forma; regulación posiblemente inexistente dada la edad del P.D.S.U.; ya que éste fue Aprobado Definitivamente en Comisión Provincial de Urbanismo de sesión de 14 de Febrero de 1.989 (D.O.C.M. de 01/03/1.989)

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle de referencia por considerar que su formulación no está prevista, con regulación expresa en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, al menos textualmente, puesto que no se trata ni de un Plan de Ordenación Municipal, ni de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano; tal y como determinan los Artículos 72 y 73 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

La posible viabilidad de este expediente estará supeditada a la Modificación Puntual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de la localidad.

1.2. - CAMPO DE CRIPTANA - Modificación Puntual nº 3 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** TALES-UR, S.C., Santiago Téllez Olmo. Arquitecto Redactor del P.O.M.
- **Población:** 13.541 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)

- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 27-02-2.003, D.O.C.M. de 21-05-2.003.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Campo de Criptana.

2.- **OBJETO**

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

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

3.- **TRAMITACIÓN**

El expediente se remite para su 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.

En C.P.U. de sesión de 25 de Octubre de 2.005 el expediente fue Informado por la C.P.U. en base a lo que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.; aportándose ahora nueva Documentación al objeto de complementar las Consideraciones y Observaciones indicadas entonces:

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 157, de 8 de Agosto de 2.005.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 12 de Agosto de 2.005.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

1. No existe Concertación con los Municipios Colindantes. No obstante, se estima que no resulta necesaria en base a lo que establece el Artículo 152, 4 del R.P.L.O.T.A.U.
2. Respecto de los Informes Sectoriales que expresamente se indicaban en el apartado relativo a Observaciones del Informe de la C.P.U. de 25-10-2005, se comprueba que:
 - Se aporta Informe Favorable de Sanidad, condicionado, entre otros, al cumplimiento de toda la Normativa sobre servicios y funciones en materia de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. El Informe data de 17 de Agosto de 2.005 y fue emitido directamente por el Sr. Secretario Provincial de Sanidad.

- No se aporta el Informe de Medio Ambiente, por el que se demuestre la “Viabilidad Ambiental” de la Innovación.

3. Otros Informes aportados, o solicitados por el Ayuntamiento:

- Informe Favorable de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real, al estar el ámbito espacial de la Modificación Puntual afectado por la Carretera CR-1223 de Campo de Criptana al Puente de San Benito. El Informe data del 31 de Agosto de 2.005.
- Informe de COCEMFE-CASTILLA LA MANCHA, de fecha 26 de Septiembre de 2.005, del que se deduce que no existen cuestiones que impidan que la Innovación o Modificación Puntual de referencia pueda prosperar urbanísticamente en orden a que sea Aprobada Definitivamente.
- Petición de Informe a la Delegación de Bienestar Social de la J.C.C.M.; el Informe solicitado en fecha 2 de Septiembre de 2.005, al día de hoy no ha sido emitido, por lo que se presumen los efectos que establece el Artículo 10, 4 del T.R.L.O.T.A.U.
- Petición de Informe a la Delegación de Industria de la J.C.C.M.; el Informe solicitado en fecha 12 de Agosto de 2.005, al día de hoy no ha sido emitido, por lo que se presumen los efectos que establece el Artículo 10, 4 del T.R.L.O.T.A.U.
- Solicitud a las Direcciones Generales de Calidad Ambiental y de Evaluación Ambiental, de la Consejería de Medio Ambiente de la J.C.C.M., que emitan Informe sobre la “Viabilidad Ambiental” de la Modificación Puntual nº 3 del P.O.M. La petición, de la que aún no se dispone, data del 25 de Noviembre de 2.005.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión de 29 de Septiembre de 2.005.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

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

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Fundamentalmente afecta a la Ordenanza Nº 5 (Industrial), Grado 1º, del Plan de

Ordenación Municipal; concretamente a los Usos Característicos de la mencionada Ordenanza, extendiendo o ampliando la permisividad de la Categoría I a la Categoría II. En éste sentido, a continuación se indican en que consiste cada Categoría:

Actualmente

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

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

Modificación

CATEGORÍA I: Tal y como está redactado actualmente.

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

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

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

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

OBSERVACIONES ESTIMADAS EN C.P.U. DE SESIÓN DE 25 DE OCTUBRE DE 2.005:

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

1º Informe de Medio Ambiente, por el que se demuestre la “Viabilidad Ambiental”, desprendiéndose ésta de la “Declaración de Impacto Ambiental” de que está siendo objeto el expediente, según indica el Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente mediante reunión mantenida con dicho Servicio el pasado 16 de Septiembre; o en cualquier caso la necesidad o no de someter el expediente a Evaluación Ambiental Preliminar.

2º Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento.

No obstante, también se deberá:

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

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

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

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

ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN DE 25 DE OCTUBRE DE 2.005:

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

NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de 25 de Octubre, el Ayuntamiento remite en fecha 10 de Febrero de 2.006 el Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural por el que le comunica al Ayuntamiento que la “Modificación Puntual nº 3 del P.O.M. de Campo de Criptana no necesita Evaluación Ambiental Preliminar”.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia por considerar que la Viabilidad Urbanística del expediente de referencia queda acreditada al ser eximido de Evaluación Ambiental Preliminar por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, por lo que quedaría justificada la finalidad que establece el Artículo 136, 3, a) del R.P.L.O.T.A.U.; no siéndole aplicable ni exigible lo que establecen los Artículos 39 y 120 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente,

relativos al régimen y a los condicionantes de las Innovaciones de los Instrumentos de Ordenación Urbanística.

Con carácter previo a la Publicación, el Ayuntamiento deberá presentar tres ejemplares más del Documento Técnico de la Innovación ahora Aprobada, convenientemente Diligenciada con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte, ya que el cuarto ejemplar que de dicho Documento se necesitaría ya figura en el expediente.

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.

1.3. - CAMPO DE CRIPTANA - Modificación Puntual nº 4 del Plan de Ordenación Municipal que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** Javier Delgado Medina, Arquitecto; y Santiago Téllez Olmo (Arquitecto, TALES-UR, S-C).
- **Población:** 13.541 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 27-02-2003, D.O.C.M. de 21-05-2003.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Campo de Criptana, a raíz del Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Campo de Criptana y la Sociedad Mercantil “Vivienda y Bienestar, S.A.” en fecha 4 de octubre de 2.005.

2.- OBJETO

Permitir construir viviendas que no tengan la consideración de “exteriores”, según la definición establecida en el punto 2 del Artículo III.2.3; dejando sin efecto, en el ámbito que le afecta, el mencionado punto.

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 expediente no ha contado con el Informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística que establece el Artículo 135, 2) b) del R.P.L.O.T.A.U., a pesar de haber sido solicitado por el Ayuntamiento en fecha 9 de Noviembre de 2.005.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 217, de 31 de Octubre de 2.005.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 19 de Octubre de 2.005.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

1. Respecto de los Ayuntamientos Colindantes:

En base a lo que establece el Artículo 152, 4 del R.P.L.O.T.A.U., se considera que no resulta preceptiva.

2. Respecto a los Informes que contempla el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U., se comprueba que en cuanto al Informe de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, éste no fue emitido en su momento; y que los Informes relativos a Bienestar Social y a Cocemfe-Oretania, fueron solicitados en ambos casos el 7 de Noviembre de 2.005, sin que por el momento hayan sido emitidos o al menos aportados. Respecto del Informe de la Dirección General del Agua, ni se aporta, ni se justifica su petición, o en cualquier caso su innecesariedad.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión extraordinaria de 14 de Diciembre de 2.005.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Fundamentalmente la constituye el Convenio Urbanístico que motiva que el Ayuntamiento aborde la Modificación.

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

- Obtener un aparcamiento público cubierto para 5 plazas, mediante las que el Ayuntamiento podrá reducir el déficit de aparcamiento en superficie que padece la zona donde se ubica el solar afectado por la Modificación. Las 5 Plazas de Aparcamiento las valora el Ayuntamiento en 30.000 €.
- Mantener la edificabilidad asignada al solar por el Plan de Ordenación Municipal vigente.
- Permitir una Ordenación de dicha edificabilidad que actualmente impide el P.O.M.; concretamente permitir construir viviendas que no tengan consideración de exteriores.
- Dificultad de distribuir la Edificabilidad Residencial permitida por el Plan de Ordenación Municipal al tratarse de un solar con poca fachada en relación con su superficie, ya que éste tiene 33 m. de fachada a la calle y 36,16 m. de fondo medio.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito espacial afectado por la Modificación Puntual de referencia es el solar situado en la Calle García León nº 52 de Campo de Criptana, propiedad de la Sociedad Mercantil “Vivienda y Bienestar, S.L.”, y consiste en dejar sin efecto, para dicho ámbito en concreto, el punto 2 del Artículo III. 2. 3 de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal, permitiendo construir en el mencionado solar viviendas que no tengan la consideración de exteriores. A cambio, y regulado mediante el Convenio Urbanístico que motiva el expediente, el Ayuntamiento de Campo de Criptana obtiene mediante Cesión totalmente gratuita las Plazas de Aparcamiento números 14, 15, 16, 17 y 18 ubicadas en la planta sótano del edificio a construir sobre el solar al que directamente, y de forma exclusiva, le afecta la Modificación Puntual.

Concretamente, el punto 2 del Artículo III.2.3 que pretende dejarse sin efecto es el siguiente:

“Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual, todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio público o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en la Sección 2ª del Capítulo 3 del Título III de estas ordenanzas y al menos, el salón o dormitorio principal dará a calle, espacio libre público o patio de luces.”

Se destaca como más significativo el hecho de que la Modificación Puntual asume que ésta no afecta a las determinaciones de la Ordenación Estructural ni aumenta el Aprovechamiento Lucrativo de los terrenos, ya que:

- Se mantiene su Clasificación como Suelo Urbano.
- Se mantiene su Calificación con la Ordenanza Zonal 2-Centro.
- Se mantiene su Edificabilidad en $2,1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ por lo que pueden materializarse como máximo $3.128,89 \text{ m}^2$ de Edificabilidad (Aprovechamiento que discrepa con el que se obtendría considerando que el solar afectado por la Modificación tiene $1.268,14 \text{ m}^2$, lo que arrojaría $2.663,09 \text{ m}^2$ edificables)

La distribución de las viviendas que se plasma en el Plano de Ordenación Detallada que contiene el Documento Técnico, se consigue mediante la apertura de un espacio, al que no se hace referencia, que facilita el acceso a los portales interiores. Al mencionado espacio, en el que se ubica la rampa de acceso al sótano, darán las viviendas que según el Documento tendrán la consideración de interiores.

6.- CONSIDERACIONES (Anteriores a la última Documentación presentada)

Se estiman, entre otras, las que se indican a continuación:

- Por similitud con otros Planeamientos Urbanísticos existentes en esta provincia; al espacio delantero que se ubica entre la alineación oficial de la calle y las viviendas, supuestamente interiores, se le puede denominar “Espacio Interpuesto”.
- La nueva Ordenación que se propone para el solar de referencia deberá venir acompañada de la regulación formal expresa del “Espacio Interpuesto”, debiendo indicarse que el carácter de éste en cuanto a su titularidad será el de “Privado”, relacionado a su vez con el carácter “Interior” de las viviendas que tengan luces y vistas hacia él.
- Sorprende que la regulación de viviendas interiores que se pretende sea exclusivamente para un solar en concreto y no se extienda a tolo el Plan de Ordenación Municipal, puesto que abordar situaciones de este tipo de forma puntual implicaría temer que volver a Modificar el P.O.M. cada vez que se presenten situaciones similares en solares con características formales a las que ahora presenta el solar que se pretende ordenar.

OBSERVACIONES (Anteriores a la última Documentación presentada)

Entre otras, se destacan las más significativas:

- La tipificación de la Modificación Puntual que deberá abordar el Ayuntamiento, y a la que se hace referencia en el apartado anterior, es de Detalle; por lo que tendrá que ser la C.P.U. la que por el momento Apruebe Definitivamente la misma, hasta que el Ayuntamiento tramite y la C.P.U. Apruebe con carácter Definitivo la Innovación del P.O.M. por la que se defina expresamente, según determina el R.P.L.O.T.A.U., la Ordenación Estructural y Detallada de dicho Plan.
- Considerando la Ordenación Tipológica que se pretende, así como el resto de determinaciones que de definan para ésta, se estima que se deberá recabar Informe Sectorial de Emergencias relativo a la Accesibilidad y Maniobrabilidad de un camión de bomberos frente a posibles incendios, en base a lo que establece el Apéndice 2 de la NBE-CPI/96.
- La Ordenación Detallada que plantee la Modificación Puntual que con carácter General resuelva situaciones similares a las del solar de la c/ García León nº 52, y no de forma particular para éste, deberá ser abordada por el Ayuntamiento ajustándose a lo que establecen los Artículos 20 y 44 del R.P.L.O.T.A.U., considerando además la necesidad de imponer las limitaciones que corresponda en cuanto a impedir que la Ordenación Detallada mediante la definición del “Espacio Interpuesto” que se defina, pueda implicar en un futuro permitir llevar a cabo edificaciones que impliquen la consideración del Suelo sobre el que se vayan a ejecutar como “Suelo Urbano No Consolidado”, por lo que necesariamente deberá comprobarse en cada situación lo que establecen los Artículos 45 y 69 del T.R.L.O.T.A.U. y sus homólogos del R.P.L.O.T.A.U. No obstante y al margen de todas las Consideraciones y Observaciones que se indican anteriormente; lo mas razonable sería, puesto que el Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana fue Aprobado

Definitivamente antes de la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., establecer ahora los ámbitos y supuestos concretos en los que se prevea la Redacción de Estudios de Detalle, tal y como establece el Reglamento de Planeamiento mencionado en la Subsección Sexta de éste, ya que situaciones como las que plantea la Modificación Puntual serían perfectamente abordables con éste tipo de Estudios. Siempre bajo la estricta consideración y evaluación de la Consolidación del Suelo sobre la que se prevea su formulación.

NUEVA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:

A raíz de que el Ayuntamiento de Campo de Criptana solicitase expresamente el Informe de la Ponencia Técnica, y le fuera remitido al Ayuntamiento, éste remite nuevo Documento Técnico en fecha 20 de Febrero de 2.006 donde indica únicamente dos ámbitos de Suelo Urbano Consolidado que serán objeto expreso de Estudios de Detalle, uno ubicado en la Calle García León nº 52 y otro con fachadas a la Calle La Virgen y a la Calle Reina ajustándose estos Estudios a lo que para ellos determina el R.P.L.O.T.A.U., no alterando ni la Densidad que se establece ni la Edificabilidad permitida.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia por considerar que al tratarse de una Innovación de la Ordenación Detallada del Plan de Ordenación Municipal, sin aumento de Densidad Edificatoria Residencial ni de Edificabilidad, no le resulta exigible lo que establecen los Artículos 39 y 120 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente, que regulan el régimen de la Innovación de la Ordenación establecida por los Planes.

Con carácter previo a la Publicación del presente acuerdo Aprobatorio el Ayuntamiento deberá presentar cuatro ejemplares del Documento Técnico de la Innovación, convenientemente Diligenciados con la Aprobación Inicial de que fue objeto el expediente por parte del Ayuntamiento; ejemplar corregido y subsanado en orden a lo indicado en el apartado nº 6, relativo a Consideraciones y a Observaciones del Informe de la Ponencia Técnica que solicitado expresamente por el Ayuntamiento en fecha 24 de Enero de 2.006, les fue remitido en fecha 26 de Enero de 2.006.

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

Autor Documento Urbanístico: Tomás Marín Rubio. Arquitecto

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

INFORME DE C.P.U. DE 5 DE JULIO DE 2.005:

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

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

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

- Zona Industrial Adosada.....	58.050,00 m ²
- Zona Industrial Aislada.....	192.556,93 m ²
- Infraestructura (Transformadores).....	179,82 m ²
- Reserva para Viario Local.....	1.679,10 m ²
- Viario Local.....	70.250,43 m ²
- Sistema General de Viario.....	21.078,87 m ²
- Zona de Uso Terciario.....	20.781,84 m ²
- Zona de Uso Dotacional Público.....	21.573,09 m ²
- Zonas Verdes y Espacios Libres.....	45.262,18 m ²
- Superficie Total Ordenada.....	431.412,26 m ²

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

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

- Evaluación Ambiental Preliminar evacuada por la Dirección General de Calidad Ambiental, toda vez que no queda recogido ni acreditado lo que establece el Artículo 138,

2º del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., concretamente en cuanto a lo relativo a la “Consulta Previa para realizar actuaciones urbanizadoras en Suelo Rústico de Reserva” que regula el Reglamento de Suelo Rústico de la misma Ley.

- Informe de la Consejería competente en materia de Obras Públicas, según lo dispuesto en el Artículo 16, 1 de la Ley 12/2002 de 27 de Junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- Informe de Carreteras del Estado respecto de la afección del Sector Urbanizable Industrial respecto de la N-420 (p.k. 293+047 a p.k. 293+532).

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

- Informe de RENFE o administración titular que corresponda respecto de la afección que representa el desarrollo urbanístico del Sector Urbanizable Industrial que se delimita, hacia el tramo de ferrocarril Madrid-Alicante. Al igual que en el apartado anterior, esta Infraestructura también se ve afectada por la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.; por lo que el Informe Sectorial que se recabe deberá establecer los terrenos de Dominio Público y las Zonas de Servidumbre del tramo de ferrocarril afectado, al objeto de excluir ambos terrenos y Zonas del Sector, debiendo Clasificarse necesariamente esos Suelos como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras, puesto que el ferrocarril afectado en ese tramo no discurre por Casco Urbano.

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

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

NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

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

1º Escrito del Ayuntamiento de Campo de Criptana, de fecha 6 de Octubre de 2.005, mediante el que remite la siguiente documentación:

- Informe de la Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas. Este Informe, que data de Junio de 2.005, hace referencia a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración, no existiendo en principio impedimentos provenientes de dichas Infraestructuras.
- Informe Favorable de la Unidad de Carreteras de Ciudad Real del Ministerio de Fomento. Este Informe data de Septiembre de 2.005 y únicamente hace referencia a la clausura o modificación de accesos derivados de la Actuación Industrial.
- Informe Desfavorable del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, ADIF, de Septiembre de 2.005.

2º Evaluación Ambiental Preliminar emitida por la Dirección General de Calidad Ambiental (Expte. PL/OT/CR/573) en fecha 30 de Diciembre de 2.005.

En el oficio de remisión a la Comisión Provincial de Urbanismo, con Registro de Entrada en ésta de 5 de Enero de 2.006, expresamente indica la mencionada Dirección General que la Modificación Puntual del P.O.M. de Campo de Criptana, a través del P.A.U. de referencia, deberá modificarse según las Conclusiones que se hacen de 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 Campo de Criptana, de Enero de 2.006, por el que traslada nuevo Informe de ADIF emitido también en Enero de 2.006, mediante el que comunican la viabilidad del Plan Parcial de Mejora de la Actuación Industrial, toda vez que se han observado las protecciones en cuanto a las Zonas de Dominio Público, Protección y Edificación; no existiendo inconveniente para su Aprobación por lo que se refiere a la posible afectación al trazado de las actuales líneas ferroviarias.

4º Escrito del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente, de fecha 15 de Febrero de 2.006, por el que comunica que la Modificación Puntual del P.O.M. de Campo de Criptana, que conlleva el Plan Parcial de Mejora de referencia, se adecua al contenido de la E.A.P. emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental (Expte. PL/OT/CR/573) siempre que estén operativas antes del inicio de la actividad del Polígono Industrial las Infraestructuras de Bombeo y Depuración de Aguas Residuales previstas en la documentación aportada.

La adecuación que indica el Servicio de Calidad Ambiental le fue solicitada expresamente en escrito del Servicio de Urbanismo de fecha 18 de Enero de 2.006.

5º Escrito del Ayuntamiento de Campo de Criptana de fecha 21 de Febrero de 2.006 al que le adjuntan:

- Addenda nº 1 al Plan Parcial de Mejora de referencia, que recoge las siguientes cuestiones:

- Adaptación del P.P.M. al Informe Favorable de ADIF; y en base a la que precisamente dicho Administrador emitió el último Informe (Favorable)
 - Evaluación Ambiental Preliminar e Informe del Servicio de Calidad Ambiental corroborando la adecuación del P.P.M. a dicha E.A.P.
 - Justificación expresa de lo que establece el Artículo 136, 3, a) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., mediante la que se asegura que el Modelo de Crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las Infraestructuras Supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia.
- Anteproyecto de Urbanización del Sector que se delimita mediante el P.P.M., pudiéndose comprobar que éste se adecua a las Determinaciones de la Ordenación Urbanística contenidas en el Plan Parcial de Mejora que desarrolle el Sector, no modificándose por lo tanto la Ordenación Estructural y Detallada establecida en dicho Documento de Planeamiento.
 - Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de sesión de 20 de Febrero de 2.006, mediante el que el Ayuntamiento adopta el compromiso de que las Infraestructuras de Bombeo y Depuración de Aguas Residuales estarán operativas antes del inicio de la actividad del Polígono Industrial; advertencia a la que expresamente hace referencia el Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente cuando Informa la adecuación del P.P.M. a la E.A.P. correspondiente.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Plan Parcial de Mejora 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 de Ordenación Municipal de Campo de Criptana 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.O.M.; 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.

No obstante, con carácter previo a la Aprobación Definitiva del expediente por parte del Ayuntamiento, éste deberá solicitar el Informe que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2.005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2.001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2.005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de

la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005.

Finalmente advertir, 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 refunda la Documentación Urbanística inicial, más la posteriormente enviada; debiendo aportar entonces el Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana del que finalmente hayan dispuesto.

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

Autor Documento Urbanístico: Luis B. Ruiz Sobrino. Ingeniero Industrial (Inicialmente) y Miguel García Otero. Arquitecto (Finalmente).

1.- ANTECEDENTES:

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

2.- TRÁMITE:

El P.A.U. de referencia fue Informado anteriormente en C.P.U. de sesión de 27 de Abril de 2.005.

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

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

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

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

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA (Inicial):

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

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

Normativa Urbanística.

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

Retranqueos	No se establece	No se establece
Número de Plantas	Mínima:1 Máxima: 2	Mínima:1 Máxima: 2
Altura	10 m	10 m
Ocupación	90%	90%
Edificabilidad neta	1 m ² /m ² s	1 m ² /m ² s
Numero de Viviendas / Densidad	-	-

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

Estándares mínimos de calidad urbana.

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

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

4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN (Inicial):

Obras de urbanización:

- **Viales:** El vial principal paralelo a la línea de fachada tiene una anchura total de 14 m, están formada por una acera de 2, aparcamiento de 5 m y calzada de 7 m. Los viales de entre manzanas tienen 14 m.
- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el proyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado principalmente hasta conectar con la red existente Municipal en la calle Migelturra.

- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema unitario para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre principalmente por la calzada hasta conectar con el punto de vertido en la red existente en la calle Miguelturra.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de riego como una red de hidrantes que discurre por el acerado.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el anteproyecto de:
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Red eléctrica de alta tensión y centros de transformación,
 - Red de alumbrado público.
- **Red de comunicaciones:** Consta la existencia en memoria y presupuesto del proyecto. No existen planos de las mismas.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** La jardinería esta reflejada en el proyecto de urbanización, el amueblamiento no consta.
- **Señalización:** No se refleja en el proyecto de urbanización.

Documentos del Proyecto.

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

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

PROPUESTA DE CONVENIO:

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

CAPÍTULO I. RELACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN

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

CAPÍTULO II. JUSTIFICACIÓN Y VINCULACIÓN DE LA PROPUESTA

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

CAPÍTULO III. RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS AFECTADOS

- Criterios de valoración.
- Valoración de arrendamientos e industrias.
- Criterios de reparcelación.
- Carácter de la oferta.

- Garantías de los propietarios.
- Regulación de compensaciones.

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

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

PROPUESTA JURIDICO-ECONÓMICA (Inicial):

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

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

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

- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.-

No se especifican.

- Gastos de urbanización:

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

- Proporción de solares o cuotas de retribución.

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

Los propietarios deberán contribuir a sufragar las cargas de urbanización, incluidos los gastos de promoción y gestión de la actualización urbanizadora, en metálico, en los porcentajes y cuotas que se señalarán, para cada finca resultante, en el Proyecto de Reparcelación y en la Cuenta de Liquidación Provisional y Definitiva.

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

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

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

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

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

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

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

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

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

6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

- Deberá completarse con la siguiente documentación:
- Planos de la red de telecomunicaciones.

- Planos de detalle de las redes de agua, telecomunicaciones, bocas de riego e hidrantes.
 - Plano de sección de acerado con todas las redes.
 - Planos de sección del vial principal y secundarios (entre manzanas) con los espesores de las distintas capas de pavimento.
 - Mediciones.
 - Cuadro de precios descompuestos.
 - Estudio de seguridad y salud.
 - Se deberá reflejar el amueblamiento y la señalización horizontal y vertical.
- Deberá justificarse que los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) cumplen con lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
 - Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

- Se deberá especificar la relación entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquel sobre los terrenos de estos, los acuerdos ya alcanzados. (Art. 110 del texto refundido de la LOTAU).

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

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

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

Se deberá indicar de forma justificada y precisa el Régimen Urbanístico del Suelo aplicable a la Unidad de Ejecución que se desarrolla, teniendo en cuenta para ello la Figura de Planeamiento Urbanístico a la que se encuadra así como los antecedentes a nivel de Convenio y Cesiones efectuadas con anterioridad a la entrada en vigor de la L.O.T.A.U.; sin olvidar que

el P.A.U. que se desarrolla tiene Uso Industrial y las Cesiones llevadas a cabo lo fueron en una Unidad de Actuación con Uso Residencial, sin descartar que las Reservas de Suelo exigibles en un futuro, a la vista de los antecedentes de la Unidad, serán los propios del Suelo Urbanizable Industrial, así como en cuanto al 10% del Aprovechamiento Urbanístico de Cesión al Ayuntamiento.

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

NUEVA DOCUMENTACIÓN REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de 27 de Abril de 2.005, y de la reunión mantenida el 24 de Junio de 2.005 entre el Servicio de Urbanismo de la Delegación y el Ayuntamiento de Carrión de Calatrava; el Ayuntamiento remite en fechas 15 de Noviembre de 2.005, 9 de Enero y 6 de Febrero de 2.006, la siguiente documentación:

- Nuevo Documento Técnico redactado por el Arquitecto D. Miguel García Otero, que integra: Memoria General, Plan Especial de Reforma Interior y Anteproyecto de Urbanización.
- Informe Favorable del Ministerio de Fomento, Unidad de Carreteras de Ciudad Real.
- Propuesta Jurídico Económica y Convenio Urbanístico.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural (Servicio de Medio Natural).
- Comentarios del autor del Programa de Actuación Urbanizadora en relación con las consideraciones realizadas por la Comisión Provincial de Urbanismo.
- Informes de Aquagest y del Arquitecto Técnico Municipal en relación con la capacidad del Saneamiento y Suministro de Agua Potable.

CONSIDERACIONES Y OBSERVACIONES RELATIVAS A LA ÚLTIMA DOCUMENTACIÓN REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:

- Observaciones en cuanto al Expediente Administrativo y de Gestión

Considerando válidos los Informes Sectoriales que se aportan, salvo el emitido por la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real, ya que data de 5 de Julio de 2.005, mientras que el nuevo Documento Técnico (P.E.R.I.) data de Septiembre de 2.005; se estima que deberá recabarse nuevo Informe de la Unidad de Carreteras pero expresamente de la Alternativa Técnica (P.E.R.I.) Redactada en el mes de Septiembre de 2.005, ya que se detectan una serie de Plazas de Aparcamiento en la Zona de Dominio de la CN-420 y 430 ubicadas por lo tanto en una zona expropiada en su momento por el Ministerio de Fomento.

- **Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica**

Considerando válido el contenido y justificaciones del Plan Especial de Reforma Interior finalmente Redactado, se advierte que respecto de las Plazas de Aparcamiento en superficie que le resultan exigibles a la Unidad de Actuación, se comprueba que son ubicadas fuera de los límites físicos de la Unidad, concretamente entre el límite Norte y la Carretera N-420-430, debiendo ubicarse dentro de la Unidad a la que sirven, así como tener dimensiones acordes con el Uso de la Unidad (Vehículos Industriales fundamentalmente, advirtiendo que las dimensiones mínimas, según el Reglamento de Planeamiento de 1.978 será de 2,20 por 4,50 metros, no menos.

Necesariamente deberán regularse las Plazas de Aparcamiento en el interior de las Parcelas Industriales.

Localizar las Plazas de Aparcamiento en el interior de la Unidad provocará el reajuste numérico de todo el P.E.R.I., fundamentalmente en cuanto a la Superficie Neta Edificable y al Aprovechamiento Lucrativo, y no a la Cesión del 10% del Aprovechamiento según los antecedentes del desarrollo de la Unidad, aceptados finalmente como válidos, ya que dicha Cesión (equivalente a 1.531 m²) es ligeramente superior a la que legalmente sería exigible como mínima.

Deberá complementarse lo relativo a la exclusión de la Unidad de Ejecución de la Zona de Dominio Público de la Circunvalación de la CN-420, añadiéndose además que se trata de excluir terrenos procedentes de las expropiaciones llevadas a cabo en su momento por el Ministerio de Fomento.

No obstante, aunque la Ordenación propuesta para la Unidad de Ejecución UE-3 deberá modificarse, a continuación se refleja la que el P.E.R.I. remitido por el Ayuntamiento establece:

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-3

• Tipo de suelo:	Urbano
• Tipo de Edificación:	Industrial (E.I.)
• Superficie total:	20.540 m ²
• Suelo neto industrial:	16.882 m ²
• Infraestructuras:	95 m ²
• Red viaria:	3.563 m ²
• Parcela mínima:	500 m ²
• Ocupación máxima:	90%
• Edificabilidad bruta:	13.592 m ²
• Edificabilidad neta en parcela:	0,80 m ² /m ²
• Altura máxima:	10 m
• N° de plantas:	mínimo 1 y máximo 2

- Dotaciones: no se prevén dotaciones de acuerdo a la disposición transitoria primera, apartado 1.3.b) del texto refundido de la LOTAU (*)
- Plazas de aparcamiento: 1/200 m² de uso industrial, esto es 68 plazas. La franja de aparcamientos en batería con una longitud de 300 m lineales a lo largo de la vía de servicio garantiza la existencia de más de 100 plazas.
- Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo: materializado el equivalente a 1.531 m² en cumplimiento de los convenios suscritos por el Ayuntamiento con los propietarios (apartado VI.1.5 de las NN.SS.) en los que se establecía la monetarización de las cesiones obligatorias.
- Resto de condiciones según apartado 5 del título IX de las NN.SS. de Carrión de Calatrava “*Condiciones generales del tipo de edificación industrial (E.I.)*” y las ordenanzas urbanísticas que se incluyen en este Plan Especial.

- **Observaciones en cuanto al Anteproyecto de Urbanización**

Se advierte que en C.P.U. de 27 de abril de 2.005 se Informó el “Proyecto de Urbanización” redactado por D. Luis B. Ruiz Sobrino; mientras que las Observaciones que ahora se emiten se realizan respecto del “Anteproyecto de Urbanización” redactado por D. Miguel García Otero.

- Los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) deberán cumplir lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Puesto que el P.A.U. ahora Informado consta de Anteproyecto de Urbanización; se le advierte al Ayuntamiento que en aplicación del Artículo 111,3 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., el Proyecto de Urbanización definitivo se someterá al procedimiento de Aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora.

- **Observaciones en cuanto a la Plica Cerrada**

Propuesta de Convenio

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

Propuesta Jurídico-Económica

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

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el P.A.U. de referencia, por considerar que éste no se ajusta ni adecua a las determinaciones de la Ordenación Urbanística aplicable que establece el Artículo 122 del T.R.L.O.T.A.U.; debiendo subsanarse y completarse según se indica de forma expresa en el apartado relativo a “Consideraciones y Observaciones relativas a la última Documentación remitida por el Ayuntamiento” del Informe de la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Urbanismo.

1.6. - CARRIÓN DE CALATRAVA - Modificación Puntual nº VIII de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva, y del que la Comisión Provincial de Urbanismo emite Informe.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** Servicios Técnicos Municipales.
- **Población:** 2.676 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 5-10-1994, D.O.C.M. de 18-11-1994.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Carrión de Calatrava.

2.- OBJETO

La Modificación Puntual de referencia, se descompone a su vez:

VIII. A: Cambio de ubicación de una Zona Verde y modificación de las alineaciones de la Zona Verde Recalificada anterior, suprimiendo para ello la ejecución de una rotonda prevista en N.N.S.S.

VIII. B: Modificación de los límites de la Unidad de Ejecución UE-1 y del Sector SR-1.

VIII. C: Plantea la adquisición de Suelo Público de la UE-6 y “Conversión” a Suelo Urbano “Directo”.

Inicialmente el expediente contaba con otra parte, la VIII. D, de la que el Ayuntamiento ha desistido.

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 de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística que establece el Artículo 135, 2, b) del

R.P.L.O.T.A.U.; por lo que dicho Informe se asimila al que se emite ahora.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. n° 142, de 18 de Julio de 2.005.
- Publicación Diario “Lanza”, de 22 de Julio de 2.005.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

1. No existe Concertación Interadministrativa con los Ayuntamientos Colindantes; tampoco se acredita que ésta no sea preceptiva en función de lo que establece el Artículo 152 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
2. Informes Sectoriales. No se aporta ningún tipo de Informes Sectoriales; tampoco se acredita ni se mencionan las posibles peticiones de aquellos Informes, necesarios o no, a los que hace mención el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
3. El Ayuntamiento no recabó en su momento el informe de la Consejería competente en materia de ordenación Territorial y Urbanística, al que hace referencia el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión de fecha 29 de Septiembre de 2.005.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras, y por partes, se citan las que se consideran más significativas:

- M.P. VIII. A: Trasladar una Zona Verde al objeto de ubicarla junto a unos depósitos de propano, mejorando así su ubicación, ganando en centralidad, permitiendo su acceso y recorrido peatonal conectando la calle Magallanes y otra de nueva creación. Respecto del cambio de alineaciones proveniente de la supresión de una rotonda, básicamente se justifica en base a la imposibilidad de ejecutar ésta.
- M.P. VIII. B: Se justifica en base al Plano parcelario levantado para la UE-1 en 1.995.
- M.P. VIII. C: Expresamente no se indica la justificación correspondiente.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

- M.P. VIII. A: Recalificar y Reubicar una Zona Verde de 774 m² de extensión ubicada actualmente en la confluencia de las calles Magallanes con Pozo Dulce, trasladándola

junto a unos depósitos de propano ubicados en la misma manzana, con frente y acceso desde la calle Magallanes.

La Zona Verde actual, pasaría a tener uso Residencial y se aprovecharía además para reajustar las alineaciones de la superficie Recalificada, puesto que se suprime por diversos motivos una rotonda que actualmente contemplan las N.N.S.S. en la confluencia de las mencionadas calles. La supresión de la rotonda favorece el achaflanamiento de las esquinas que hacen frente a la rotonda eliminada.

El traslado de la Zona Verde se ajustaría, según recoge el Documento Técnico, a lo que establece el Artículo 24, 2 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

- M.P. VIII. B: Reajustar la superficie del Sector SR-1, consecuencia de establecer los límites reales de la Unidad de Ejecución UE-1, lo que provoca las superficies que se reflejan a continuación:

Superficie actual del SR-1.....	28.171,00 m ²
<u>Superficie modificada del SR-1.....</u>	<u>26.315,00 m²</u>
Diferencia superficial SR-1.....	1.856,00 m ²
Superficie actual de Suelo Urbano Consolidado.....	975.976,60 m ²
<u>Superficie modificada de Suelo Urbano Consolidado.....</u>	<u>977.832,60 m²</u>
Diferencia superficial de Suelo Urbano Consolidado.....	1.856,00 m ²

El Suelo afectado por el reajuste superficial se ubica en la UE-1, concretamente en la confluencia de las calles Encina y de la Rosa, lo que en definitiva implicaría considerar los 1.856 m² como Suelo Urbano Consolidado y no como Suelo Urbanizable.

- M.P. VIII. C: Hace referencia a que la finalidad de ésta parte de la Modificación es la “Adquisición de Suelo Público en la UE-6”, dando a entender que dicha Unidad tiene características de Suelo Urbano Directo (Consolidado), al haberse ejecutado un Vial perimetral con características de Sistema General. Según consta la acción Urbanizadora ha sido Municipal.

El reparto superficial que se establece, en relación con la Modificación Puntual nº VII. B, pendiente de Aprobar Definitivamente al día de hoy por la Comisión Provincial de Urbanismo, es el siguiente:

- Red Básica de Sistema General (Viario).....	2.670 m ²
- Cesión de Suelo Equipamiento Docente (Ampliación)....	5.760 m ²
- Cesión de Suelo Equipamiento Deportivo (Ampliación).	6.280 m ²
- <u>Suelo Urbano Directo Residencial (ER-1).....</u>	<u>4.967 m²</u>
- Superficie Total UE-6.....	19.677 m ²

Las Cesiones de Suelo de Equipamiento Docente y Deportivo irían destinadas a

Ampliar los mismos Equipamientos ya existentes en las inmediaciones.

Los 4.967 m² de Suelo Urbano Directo (Consolidado) estarían condicionados a la Edificación de Viviendas acogidas a cualquier modalidad de Viviendas de Protección Pública establecidos por la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

6.- CONSIDERACIONES

Atendiendo a cada una de las partes de que consta el expediente tenemos las siguientes:

- M.P. VIII. A: Aunque el expediente hace referencia a que se Recalifica la misma superficie (774 m²) de Zona Verde que se traslada, no se hace mención al Suelo Residencial que se obtiene con el traslado, fundamentalmente respecto de lo que establecen los Artículos 120 y 39 del R.P.L.O.T.A.U. y T.R.L.O.T.A.U. respectivamente. Tampoco se especifica si la Recalificación de la Zona Verde supone el aumento del Suelo Urbano Residencial que se obtiene, sobre todo por el reajuste de alineaciones y supresión de la rotonda contemplada en las N.N.S.S.

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.

- M.P. VIII. B: Si la intención es reajustar los límites de la Unidad de Ejecución UE-1 respecto del Sector SR-1, en orden a reflejar y ajustar los límites de dicho Sector según el desarrollo ya efectuado de la UE-1 (año 1.995), no tiene sentido hablar de las Superficies Actual y Modificada de Suelo Urbano Consolidado, sino del posible Suelo Urbano Consolidado de la UE-1, y menos establecer que asciende a 975.976,60 m² y 977.832,60 m² tal y como se indica, ya que según la Modificación Puntual nº V de las N.N.S.S. de Carrión de Calatrava, Aprobada Definitivamente en C.P.U. de sesión 8 de Julio de 2.003, la superficie de la UE-1 ascendía a 35.293 m².

En cualquier caso, esta Modificación se la podría evitar el Ayuntamiento, siendo el futuro Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SR-1 el que reajustara la diferencia superficial detectada.

- M.P. VIII. C: De su examen parece deducirse que lo que se pretende es eliminar la Unidad de Ejecución que se ve afectada, ya que establece unas superficies para ampliar los Equipamientos Docente y Deportivo limítrofes, así como destinar 4.967 m² de dicha Unidad a Suelo Urbano “Directo” Residencial, por el hecho de haberse ejecutado el vial de 2.670 m² que se determina como Red Básica de Sistema General.

En cualquier caso, la UE-6 que se refleja en el Plano que se incorpora al Documento

Técnico así como la Ordenación que se recoge, es totalmente distinto al que figura en la Modificación Puntual nº VII. B de las N.N.S.S., pendiente de Aprobar Definitivamente al día de hoy por la C.P.U., coincidiendo únicamente en cuanto a la extensión superficial de dicha Unidad, ya que asciende a 19.677 m².

OBSERVACIONES:

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

- M.P. VIII. A: Aunque el Ayuntamiento la remite a la C.P.U. para su Aprobación Definitiva, en aplicación del Artículo 39, 3 del T.R.L.O.T.A.U. y del Artículo 120, 5 del R.P.L.O.T.A.U., requerirá Previo Informe Favorable de la Comisión Regional de Urbanismo así como Dictamen Favorable del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha antes de que la C.P.U. pueda Aprobarla Definitivamente.

No obstante, se deberá especificar si la Zona Verde que se traslada y Recalifica es Sistema Local o sistema General de las N.N.S.S.

Deberá especificarse, mediante cuadro comparativo la Edificabilidad y el Aprovechamiento Urbanístico final que provoca el traslado y Recalificación de la Zona Verde a Suelo Residencial y viceversa, todo ello en aplicación y justificación de los Parámetros Urbanísticos aplicables.

En aplicación del Artículo 24, 1 del R.P.L.O.T.A.U., deberá establecerse la Categoría de la nueva Zona Verde así como justificarse su forma en cuanto a permitir inscribir en ella un círculo con el diámetro que en función de dicha Categoría le corresponda.

- M.P. VIII. B: Se deberá aprovechar para excluir de la nueva superficie del Sector SR-1, aquel suelo que le pueda corresponder a la “Cañada Real de la Plata”, para lo que habrá que determinar en principio si le afecta ésta, debiéndose recabar necesariamente Informe Sectorial y Vinculante de Vías Pecuarias de la Delegación de Medio Ambiente.

Según antecedentes, la anchura de la Cañada Real a la que se hace mención en el párrafo anterior, es de 75,22 m.

El suelo que de la mencionada Vía Pecuaria proceda excluir tendrá la consideración de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, en aplicación tanto de la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias de Castilla La Mancha, como del T.R.L.O.T.A.U.

- M.P. VIII. C: Deberá aclararse el término Suelo Urbano “Directo” Residencial, ya que dicha Categoría de Suelo Urbano no se corresponde con ninguna de las que establece la L.O.T.A.U. para Suelo Urbano, debiendo ceñirse en todo caso a lo que establece el Artículo 45 del T.R.L.O.T.A.U. para tal Clasificación.

Igualmente deberá aclararse lo relativo a la “Adquisición de Suelo Público en la UE”.

Esta parte de la Modificación pudiera suponer en un futuro que la Modificación Puntual nº VII. B, a la que se ha hecho mención en el apartado anterior relativo a Consideraciones, no fuera aceptada o no prosperase ante la C.P.U., por lo que el Ayuntamiento deberá comparar las discrepancias detectadas debiendo eliminar o aclarar o que proceda sobre todo en cuanto a Ordenación y Categoría de Suelo Urbano.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como INFORME las Consideraciones y Observaciones que se reflejan en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.; debiendo subsanarse y completarse el Documento Técnico de la Modificación Puntual en el sentido de lo indicado, siempre antes de que el Ayuntamiento solicite la Aprobación Definitiva del expediente.

Con el acuerdo de la C.P.U. se le devolverán al Ayuntamiento tres de los cuatro ejemplares del Documento Técnico de la Modificación Puntual, ya que ésta tendrá que ser objeto de subsanaciones y correcciones.

1.7. - FERNÁN CABALLERO - Modificación Puntual nº 4 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** Eusebio García Coronado. Arquitecto.
- **Población:** 1.129 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 30-10-2003, D.O.C.M. de 7-4-2004.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Fernán Caballero.

2.- OBJETO

Cambio Tipológico Edificatorio de:

- Residencial de Ensanche y Edificabilidad Bruta de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre una Parcela Mínima de 100 m^2 ; a:
- Residencial Unifamiliar Aislada y Edificabilidad Neta de $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre una Parcela Mínima de 500 m^2 .

3.- TRAMITACIÓN

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

El Ayuntamiento no solicitó en su momento el Informe de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 74, de 13 de Abril de 2.005.
- Publicación Diario “Lanza”, de 7 de Abril de 2.005.
- Resultado de la Información Pública: 2 Alegaciones presentadas; una por D. Gonzalo García Pastor y otra por Dª Milagros Franco Bernal. Ambas alegaciones fueron desestimadas por el Ayuntamiento, tal y como figura en el acuerdo Plenario de la Aprobación Inicial.

2º Concertación Interadministrativa:

1. Respecto de los Ayuntamientos colindantes:

Ayuntamientos de

- Torralba de Calatrava.
- Carrión de Calatrava.
- Malagón.
- Picón.

Ninguno de los Ayuntamientos que han contestado al requerimiento ha puesto objeciones a la Innovación sometida a concertación.

2. Respecto de los Informes Sectoriales que determina el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:

- Se aporta Informe de la Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas. De la lectura del Informe se deduce que su contenido no le afecta a la Innovación, ya que en cualquier caso se reduce la Densidad Edificatoria Residencial inicialmente prevista en el P.O.M.
- Ni se aportan, ni se acredita, la petición de Informes de la Consejería de Bienestar Social ni de al menos una entidad competente en la materia, y a los que hace referencia el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión de 21 de Julio de 2.005.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

- Adaptación a la Tipología Edificatoria existente en la Zona, suponiendo ello una reducción importante del Aprovechamiento Urbanístico y de Densidad Residencial inicialmente previstos en el P.O.M.
- Predominio de Viviendas y Edificaciones no alineadas con las líneas de fachada.
- Desarrollo de Programas de Actuación Urbanizadora en la localidad, con Tipología de Viviendas Unifamiliares Aisladas sobre Parcelas Mínimas de 500 m².

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La Innovación de referencia afecta exclusivamente a un área de Suelo Urbano Consolidado de 19.875,90 m², perfectamente identificada en los planos de Ordenación que contiene el Documento Técnico. El Suelo afectado se ubica al Norte de la población, junto a la carretera de Fernán Caballero hacia Malagón.

La Innovación que sufre el Plan de Ordenación Municipal consiste en:

Calificación Actual de los 19.875,90 m² afectados

- Suelo Urbano Consolidado.
- Tipología Edificatoria: Residencial de Ensanche definida en el P.O.M.
- Parcela Mínima Edificable: 100 m²
- Edificabilidad: 1 m²/m² (Bruta)

Calificación Modificada de los 19.875,90 m² afectados

- Suelo Urbano Consolidado.
- Tipología Edificatoria: Residencial Unifamiliar Aislada definida en el P.O.M.
- Parcela Mínima Edificable: 500 m²
- Edificabilidad: 0,5 m²/m² (Neta)

De la lectura del Documento Técnico se deduce que, sobre el área en la que opera la Modificación Puntual, no existen edificaciones que con el cambio Tipológico y demás Parámetros Urbanísticos supongan dejar “Fuera de Ordenación” posibles construcciones que se ajusten a la Tipología Edificatoria actualmente permitida y en vías de suprimir mediante la Innovación del P.O.M.

6.- CONSIDERACIONES

Entre otras, se citan las más significativas:

- Dada la naturaleza de la Innovación, sin incremento de Aprovechamiento Urbanístico, sino todo lo contrario, lo que provocará también la disminución de Densidad; se estima

que no resulta aplicable ni exigible lo que establecen los Artículos 39 del T.R.L.O.T.A.U. y 120 del R.P.L.O.T.A.U.

- Aunque el procedimiento de la Innovación fue iniciado según “Providencia de Alcaldía” de 28 de Marzo de 2.005, es decir antes de transcurrir un año desde la publicación de la Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación Municipal, efectuada en el D.O.C.M. de 7 de Abril de 2.004; se estima que no resulta aplicable lo que establece el Artículo 41,3 del T.R.L.O.T.A.U., puesto que la Modificación no altera ni la Clasificación del Suelo ni la Calificación de éste que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.

OBSERVACIONES:

- El expediente no ha contado con el Informe Preceptivo, No Vinculante, de la Comisión competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.
- El Ayuntamiento no acredita la petición expresa, para esta Innovación, de los Informes Sectoriales correspondientes a la Consejería de Bienestar Social así como, de al menos una entidad competente en la materia; Informes a los que también hace referencia el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Innovación nº 4 de referencia, por considerar que con su formulación y justificaciones queda acreditada su finalidad en cuanto a lo que establece el Artículo 136, 3, a) del R.P.L.O.T.A.U. No obstante, con carácter previo a la Publicación del acuerdo de la C.P.U., el Ayuntamiento deberá acreditar la petición de los Informes de Bienestar Social y de al menos una entidad competente en la materia, y a los que expresamente hace referencia el Artículo 135, 2, b) del T.R.L.O.T.A.U.; todo ello independientemente del Informe Preceptivo pero No Vinculante que el Ayuntamiento no solicitó en su momento de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística que también establece el mismo Artículo, punto y letra que se citan.

El acuerdo que adopte la C.P.U. no supondrá en ningún momento examinar y deliberar sobre las dos alegaciones presentadas ante el Ayuntamiento respecto de la Innovación nº 4; ya que éstas fueron desestimadas por el Pleno en el que el expediente fue Aprobado Inicialmente y a la vista del Informe de las mismas.

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.

1.8. - FERNÁN CABALLERO - Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 3 y 4, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Eusebio García Coronado y José Luis Alía Miranda. Arquitectos.

1.- ANTECEDENTES:

- **Población:** 1.129 habitantes (INE 1-1-2005)
- **Objeto:** Desarrollo único de los Sectores Urbanizables Residenciales S-3 y S-4 del P.O.M.
- **Superficie:** 133.199,22 m² entre ambos Sectores.
- **Situación:** Tangente al Suelo Urbano, lindando con la carretera N-401 de Ciudad Real a Toledo, ubicado al Sur de la población.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Residencial Las Lomas del Gasset, S.L.; e Inalcuba, S.L.)

2.- TRÁMITE:

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

- **Publicación D.O.C.M:** nº 74 de 13 de Abril de 2.005.
- **Publicación Diario:** Lanza de 14 de Septiembre de 2.005.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones ni Alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 7 de Octubre de 2.005.
- **Acto de Apertura de plicas:** 10 de Octubre de 2.005.
- **Resultado del Acto:** Propuesta única.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

Además de la Documentación Administrativa y Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora, el Ayuntamiento aporta la siguiente Documentación Sectorial:

- Informe Favorable de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia.
- Informe Favorable, con condicionantes, de la Unidad de Carreteras en Ciudad Real del Ministerio de Fomento; con especial atención a la insonorización de las futuras viviendas a ejecutar en los Sectores 3 y 4.
- Informes de la Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas, relativas al Saneamiento, Depuración y Abastecimiento.

- Informe del Arquitecto Redactor respecto de la suficiencia de la capacidad de Depuración de aguas, así como del sistema de Saneamiento y Abastecimiento de agua proyectados. Este Informe se basa en las conclusiones.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La compone el Plan Parcial que agrupa los dos Sectores Urbanizables Residenciales 3 y 4 que se encuentran delimitados y definidos en el Plan de Ordenación Municipal de que dispone la localidad.

La ejecución del Sector 3 y 4 está prevista en dos fases, la primera (Sector 3) que abarcará 55.559,90 m², y la segunda (Sector 4) que abarcará 77.639,32 m².

Normativa Urbanística.

	POM. (o NN.SS.)	PAU
Superficie Total	129.518,76 m ²	133.199,22 m ²
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	-	1.335,00 m ²
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	94.152,12 m ² c	45.500,58 m ² c
Coeficiente de homogeneización. En su caso	-	-
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	94.152,12 m ² c	45.500,58 m ² c
Aprovechamiento Tipo	1 m ² c/m ² s; 0,5 m ² c/m ² s	0,341 m ² c/m ² s
Superficie Neta	-	62.729,93 m ²
Ordenanza	Residencial de Ensanche + Unifamiliar Aislada	Residencial de Ensanche + Unifamiliar Aislada
Parcela mínima	100 m ² /500 m ²	100 m ² /500 m ²
Frente mínimo	6 m	6 m
Retranqueos	3 m	3 m
Número de Plantas	2	2
Altura	7,60 m	7,60 m
Ocupación	-	-
Edificabilidad neta	-	0,725 m ² t/m ² s
Numero de Viviendas / Densidad	-	232 / 17,3 Viv/Ha

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	129.518,76 m ²	133.199,22 m ²
Edificabilidad lucrativa total	94.152,12 m ² c	45.500,58 m ² c
Dotacional	9.100,11 m ²	9.100,11 m ²
Zonas Verdes	13.319,92 m ²	13.710,93 m ²

(*)	Aparcamiento	682 (232 + 450)	910 (232 + 678)
	Superficie neta	-	62.729,93 m ²
	Aprovechamiento	94.152,12 m ²	45.500,58 m ²
	Suelo 10% Aprovechamiento	4.550,06 m ²	4.550,06 m ²
	Instalaciones propias	-	-
	Red viaria	-	39.353,27 m ²

(*) 682 Plazas de Aparcamiento que se descompondrían a su vez en 232 Plazas en el interior de las viviendas y 450 Plazas en Viario Público.

(*) 910 Plazas de Aparcamiento que se descompondrían a su vez en 232 Plazas en el interior de las viviendas y 678 Plazas en Viario Público, a las que habría que descontarle, como máximo, dada la tipología y la parcela prevista, 232 accesos a parcela, quedando finalmente 446 plazas como mínimo en viario.

4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Obras de urbanización:

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el proyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema separativo para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre por la calzada.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de riego como una red de hidrantes que discurre por el acerado.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** No consta en el proyecto:
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Red eléctrica de media tensión y centros de transformación,
 - Red de alumbrado público.
- **Red de telecomunicaciones:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telecomunicaciones.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el proyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el proyecto de urbanización.

Documentos del proyecto:

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

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

- **PROPUESTA DE CONVENIO:**

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

1ª.- Ámbito y obras a realizar.

2ª.- Plazos. La 1ª fase, dotación de servicios de agua y saneamiento se realizará en un plazo de 1 año y la 2ª fase, urbanización de los sectores 3 y 4 se realizarán en 4 años.

3ª.- Cesión de terrenos, aprovechamiento urbanístico y adquisición del aprovechamiento urbanístico.

4ª.- Garantías ofrecidas por el urbanizador. El 7% del coste de las obras de urbanización.

5ª.- Responsabilidad del urbanizador. Se recogen las penalizaciones del urbanizador en caso de no respetar los compromisos asumidos.

6ª.- Urbanización.

7ª.- Modificaciones del programa por decisión de la Administración.

8ª.- Vigencia, caducidad y resolución del programa.

9ª.- Conclusión del programa, recepción de las obras de urbanización y plazos de edificación.

- **PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:**

Los agentes Urbanizadores representan un 100% de la propiedad incluida en el presente P.A.U.

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

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

Los propietarios, Residencial Las Lomas del Gasset S.L. del Sector 3 e Inalcuba S.L. del Sector 4, son los agentes urbanizadores del P.A.U.

- **Gastos de urbanización:**

1ª Fase

Dotación de servicio de agua y saneamiento (incluidos GG, BI e IVA).....	103.426,37 €
---	--------------

2ª Fase

Sector 3 (incluidos GG, BI e IVA).....	1.372.433,76 €
Sector 4 (incluidos GG, BI e IVA).....	1.079.132,60 €
Honorarios profesionales técnicos intervinientes en la promoción.....	171.074,48 €
Gastos de promoción, incluidos anuncios, publicaciones, licencias, tasas, notaría y registro.....	147.093,98 €

Imprevistos: 2% s/ 2.451.566,36.....	<u>49.031,33 €</u>
PRESUPUESTO TOTAL.....	2.751.118,04 €

- Proporción de solares o cuotas de retribución.

Los costes de la urbanización serán sufragados íntegramente por los agentes urbanizadores de los sectores 3 y 4 de la siguiente manera:

1ª Fase. Dotación de Servicios de Agua y Saneamiento:

Los dos urbanizadores.....	103.426,37 €
----------------------------	--------------

2ª Fase:

SECTOR 3

- Residencial Las Lomas del Gasset S.L. (100%).....	1.458.878,00 €
---	----------------

SECTOR 4

- Inalcuba S.L. (100%).....	<u>1.188.813,00 €</u>
-----------------------------	-----------------------

TOTAL.....	2.751.118,00 €
------------	----------------

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

A modo de Observaciones Parciales respecto de cada una de las partes de que se compone el P.A.U., se estiman las siguientes:

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

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

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

Se considera ajustada al T.R. y R.P.L.O.T.A.U.; no obstante, y puesto que en el P.O.M. no se establece Densidad Máxima ni número Máximo de Viviendas para cada uno de los Sectores que ahora se desarrollan, y considerando que en el Programa de Actuación Urbanizadora no se agota la Edificabilidad ni el Aprovechamiento Máximo que establece el P.O.M., se deberán establecer los límites Máximos de estas dos determinaciones (Densidad y número de Viviendas), y que ahora se exigen en aplicación del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. En caso contrario, las Cesiones se calcularán en función de la Edificabilidad Máxima marcada en el P.O.M.

Se deberá aportar plano donde se ubiquen las Plazas de Aparcamiento en Viario que finalmente procedan, descontando los accesos a las parcelas, indicando las medidas medias de

cada Plaza.

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.
- Los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) deberán cumplir lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Deberán existir plazas de aparcamiento reservadas para minusválidos según se establece en Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Deberá existir cuadro de precios descompuestos según se establece en el art. 101 (Documentación de los proyectos de urbanización) del Decreto 248/2004 de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de O.T.A.U.
- Deberá existir en el proyecto de urbanización la red de energía eléctrica (Baja y media tensión, centros de transformación y alumbrado público).
- La instalación de hidrantes contra incendios debe constar en las mediciones y presupuesto del proyecto de urbanización.

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Propuesta de Convenio:

- Se aportará como anexo la Valoración realizada por los servicios Municipales de los terrenos de aprovechamiento Municipal en concepto de cesión del P.A.U, que se van a sustituir por pago en metálico, según se establece en el artº 11 del TRLOTAU.

Propuesta Jurídico-Económica:

En la propuesta Jurídico-Económica no es correcta la suma de los gastos de urbanización, ascendiendo éstos a 2.922.192,52 €, en lugar de los 2.751.118,04 € que figuran en la misma.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como INFORME del P.A.U. de referencia las Consideraciones Generales que a modo de Observaciones parciales se indican en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.

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 ahora emitido habrá de entenderse Condicionado a las comprobaciones que se indican.

1.9. - 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.; y fue tramitado anteriormente en C.P.U. de sesión de 22 de Diciembre de 2.005.

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.; por lo que el acuerdo adoptado en C.P.U. de sesión de 22 de Diciembre de 2.005 puede asimilarse a dicho Informe.

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:

1. 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, o de adecuación de la misma.

- 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.
 - Informe de la Confederación Hidrográfica.

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, advirtiéndose 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 m ² s

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 m²/200 Habitantes, al tener
la localidad una población entre
2.000 y 10.000 Habitantes..... 8.932 m²s
- 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 ESTIMADAS EN C.P.U. DE SESIÓN DE 22 DE DICIEMBRE DE 2.005

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 del acuerdo que adopte la Comisión Provincial de Urbanismo:

- 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. DE SESIÓN DE 22 DE DICIEMBRE DE 2.005:

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.

NUEVA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:

A raíz del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión de 22 de Diciembre de 2.005, el Ayuntamiento remite la siguiente Documentación Técnica y Administrativa:

- Documentación Técnica

Nuevo Documento Técnico de la Modificación Puntual; suscrito, al igual que el Documento anterior, por URBANATURA. Este nuevo ejemplar data de Enero de 2.006, y ha sido corregido respecto del inicialmente tramitado en C.P.U. de 22 de Diciembre de 2.005 con las Consideraciones (apartado 6 del Informe de la Ponencia Técnica) en las que se basó la C.P.U. para Suspender la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual en dicha sesión.

Del examen del nuevo Documento Técnico se comprueba que se han corregido todas las “Consideraciones” expresamente indicadas, de las que se resaltan las siguientes:

- Las nuevas superficies de los Sectores “PP1 + PP2” y “Las Viñas”, una vez excluida de ambos, como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental la Vereda de Malagón, queda como sigue:

- Sector PP1 + PP2.....	137.050 m ² (antes: 137.620 m ²)
- Sector Las Viñas.....	302.006 m ² (antes: 306.334 m ²)
- Total Suelo Afectado.....	439.056 m ² (antes: 443.954 m ²)

De la lectura comparada, actual y anterior, de las superficies de cada uno de los dos Sectores que se delimitan y definen a través de la Modificación, se deduce que la superficie afectada de la “Vereda de Malagón” asciende a 4.898 m², superficie excluida

como Suelo Urbanizable Residencial de ambos Sectores.

El resto de Parámetros Urbanísticos de los Sectores continúan siendo los mismos.

- Aunque se mantienen las Densidades Máximas y los Coeficientes de Intensidad inicialmente previstos para cada Sector, al variar ahora las Superficies Brutas de cada uno, lo único que cambiarán son los Aprovechamientos Objetivos Máximos así como el Número Máximo de Viviendas a edificar, quedando como se indica a continuación:

“Sector PP1 + PP2”

- Aprovechamiento Objetivo Real Máximo: 82.230 m²t (antes: 82.572 m²t)
- N° Máximo de Viviendas Previstas: 343 Viviendas (antes: 344 Viviendas)

“Sector Las Viñas”

- Aprovechamiento Objetivo Real Máximo: 181.204 m²t (antes: 184.815,48 m²t)
 - N° Máximo de Viviendas Previstas: 1.208 Viviendas (antes: 1.232 Viviendas)
 - Se establecen como Coeficientes Correctores, en ambos Sectores, los siguientes:

■ Vivienda Libre.....	1
■ V.P.O.....	0,75
■ V.P.P.....	0,85
 - Se justifica, expresamente, el encaje y adecuación del nuevo Sector “Las Viñas” no solo entre los objetivos que rigieron en la formulación y en el “Modelo Territorial” que se pretendía cuando se Redactaron las N.N.S.S. que ahora se Modifican; sino en el marco del Plan de Ordenación Municipal, actualmente en trámite. Para ello, se pretende garantizar la continuidad con la estructura existente de los Suelos Urbano o Urbanizable y el mantenimiento de la barrera física que supone la presencia de la Variante de Población de la Carretera N-401 para los desarrollos de Uso Residencial, no así Industrial, Uso éste a ubicar al otro lado de la mencionada Variante de Población
- Documentación Administrativa (Informes del Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.)
 - Solicitud de Informe por parte del Ayuntamiento a la Delegación de Bienestar Social. La petición del Informe data del 25 de Enero de 2.006, no habiéndose dispuesto al día de hoy del mencionado Informe.
 - Solicitud de Informe por parte del Ayuntamiento a la Federación de Asociaciones de Discapacitados (COCEMFE-ORETANIA). La petición del Informe data también del 25 de Enero de 2.006, no habiéndose dispuesto tampoco al día de hoy del citado Informe.
 - Solicitud de Informe que le realiza expresamente el Servicio de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente a la Dirección General del Agua de la Consejería de

Obras Públicas. La petición del mencionado Informe, desconocida hasta el momento al no haberlo acreditado el Ayuntamiento en su momento, data del 16 de Septiembre de 2.005, y tampoco se ha dispuesto de él al día de hoy. No obstante, y al margen, sorprende que el Informe de la Dirección General del Agua fuera solicitado por la Administración Autonómica y no por el propio Ayuntamiento.

- Otra Documentación recibida, y no remitida por el Ayuntamiento

Escrito del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente de Ciudad Real, remitido el 29 de Diciembre de 2.005, por el que adjuntan documentación presentada ante esa Delegación y que ha quedado incorporada a la Evaluación Ambiental Preliminar del expediente. La documentación enviada es la siguiente:

- Precisiones al Epígrafe D de la E.A.P., concretamente a los apartados 1 y 2 de dicha Evaluación. Estas precisiones, a modo de Anexo a la Modificación Puntual las realiza el Equipo Redactor del Documento Técnico.
- Visado Autorizable de la Dirección General de Patrimonio y Museos, emitido por el Delegado Provincial de Cultura en fecha 24 de Septiembre de 2.004.

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 (ya indicada en C.P.U. de 22 de Diciembre de 2.005).
- 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 (ya indicada en C.P.U. de 22 de Diciembre de 2.005).
- Puesto que la Modificación Puntual, finalmente no ha contado con Informe de la Dirección General del Agua, el Ayuntamiento deberá recabarlo nuevamente, pero respecto de cada Plan Parcial de cada uno de los dos Sectores ahora delimitados (PP1 + PP2 y Las Viñas), todo ello en aplicación del Artículo 138 del R.P.L.O.T.A.U. y dentro del trámite administrativo de los Programas de Actuación Urbanizadora correspondientes.
- Independientemente del Informe anterior, el Ayuntamiento deberá recabar el Informe que establece el Artículo 25,4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia, resulta

vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir, el día 23 de Junio de 2.005.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad, SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA de la Modificación Puntual de referencia por considerar que no queda justificada la finalidad que establece el Artículo 136, 3, a) del R.P.L.O.T.A.U.; debiéndose completar el expediente fundamentalmente con el Informe de la Confederación Hidrográfica al que se hace referencia.

1.10. - MALAGÓN - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial PP1+PP2, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo, Previo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Juan Basiano Salcedo Calvo. Arquitecto.

1.- ANTECEDENTES:

- **Población:** 8.021 habitantes (INE 1-1-2005)
- **Objeto:** Desarrollo del Sector Urbanizable Residencial PP1+PP2, tal y como aparece definido y delimitado en la Modificación Puntual nº 1/2005 de las N.N.S.S. de Malagón.
- **Superficie:** 137.050 m², excluidos los 684,74 m² correspondientes a la Vía Pecuaria denominada “Vereda de Malagón”; superficie esta última que queda Clasificada como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental, tal y como se comprueba en la Modificación Puntual nº 1/2005 de las N.N.S.S. de Malagón.
- **Situación:** Al este del Casco Urbano de Malagón, flanqueado por el futuro Sector “Las Viñas”, la carretera de Malagón a Daimiel y la calle San Juan Bautista y la Vía Pecuaria Vereda de Malagón.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (A.I.U. “Omacas, S.L.”)

2.- TRÁMITE:

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

- **Publicación D.O.C.M:** nº 173 de 30 de Agosto de 2.005 y nº 238 de 25 de Noviembre de 2.005.
- **Publicación Diario:** Lanza de 18 de Agosto de 2.005 y Lanza de 19 de Noviembre de 2.005.
- **Resultado de la Información Pública:** 1 alegación presentada y desestimada por el Ayuntamiento en Pleno Municipal de sesión 27 de Septiembre de 2.005.
- **Fecha de Certificación:** Ayuntamiento Pleno de 27 de Septiembre de 2.005.
- **Acto de Apertura de plicas:** 5 de Octubre de 2.005.
- **Resultado del Acto:** Plica única.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

Además de la Documentación Administrativa y Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora, el Ayuntamiento aporta la siguiente documentación:

- Informes Técnicos previos.
- Certificados Municipales relacionados con la tramitación administrativa del P.A.U.
- Anuncios correspondientes (D.O.C.M. y Diario Lanza)
- Alegación presentada durante la exposición pública del P.A.U.
- Notificación a los propietarios afectados.
- Escritura de constitución de la Agrupación de Interés Urbanístico (OMACAS, S.L.)
- Solicitud de Informes Sectoriales (Dirección General del Agua, Unidad de Carreteras en Ciudad Real del Ministerio de Fomento, Vías Pecuarias de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural)

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial del Sector Urbanizable Residencial de los Sectores Agrupados del PP1 y del PP2, cuya delimitación y definición procede de la Modificación de la Modificación Puntual nº 1/2005 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, actualmente pendiente de Aprobar Definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en la misma sesión de ésta donde se Informa de forma Preceptiva este P.A.U.

El Sector PP1+PP2 se desarrollará en una única fase, no estando prevista su división en Unidades de Actuación.

El Plan Parcial contempla las áreas del Sector que podrán ser objeto en un futuro de Estudios de Detalle.

Normativa Urbanística.

	POM (o NN.SS.)	PAU
Superficie Total	137.050 m ²	137.050 m ²
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	575 m ²	575 m ²
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	0,60 m ² t/m ² s	0,60 m ² t/m ² s
(*) Coeficiente de homogeneización. En su caso.	V.L.=1 y V.P.O.=0,75	V.L.=1 y V.P.O.=0,75
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	82.230 m ² c	82.230 m ² c
Aprovechamiento Tipo	-	0,58
Superficie Neta	-	76.299,31 m ²
Ordenanza		
Parcela mínima	150 m ²	150 m ²

Frente mínimo	6 m	6 m
Retranqueos	3 m al frente	3 m al frente
Número de Plantas	Baja + 1	Baja + 1
Altura	7 m	7 m
Ocupación	No se define	No se define
Edificabilidad neta	-	1,07 m ² t/m ² s
Numero de Viviendas / Densidad	25 Viv/Ha	25 Viv/Ha, 343 Viv.

(*) Proceden de la Modificación Puntual n° 1/2005 de las N.N.S.S., y son: Vivienda Libre = 1 y Vivienda de Protección Oficial = 0,75. En este caso la V.P.O. corresponde a las predestinadas a edificar en el Suelo correspondiente al 10% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto. En este caso Área de Reparto y Sector PP1+PP2 son coincidentes.

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	137.050 m ² s	137.050 m ² s
Edificabilidad lucrativa total	-	82.229,84 m ² t
Dotacional	16.445,97 m ² s	16.445,97 m ² s
□ Zonas Verdes	14.279,97 m ² s	14.279,97 m ² s
Δ Aparcamiento	1,5 Plaza/100 m ² c	1.235 Plazas Privadas
Superficie neta	-	76.299,31 m ² s
Aprovechamiento	-	79.488,85 m ² tuc
Suelo 10% Aprovechamiento	-	5.500,77 m ² s
Instalaciones propias	-	-
Red viaria	-	30.024,49 m ² s

□ Engloba el Sistema Local del Sector PP1+PP2, y el Sistema General proveniente del aumento de Densidad Residencial; es decir 13.704,97 m² y 575 m² respectivamente.

Δ El 50% de las Plazas Privadas (617) deberán ubicarse en superficie.

4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Obras de urbanización:

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el proyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado principalmente hasta conectar con la red existente Municipal.

- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema separativo para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre principalmente por la calzada hasta conectar con el punto de vertido en la red existente, las fecales y las pluviales a unos depósitos enterrados en las zonas verdes para luego utilizarlas para riegos mediante bombeo.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de riego como una red de hidrantes que discurre por el acerado.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el proyecto de:
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Red eléctrica de media tensión y centro de transformación.
 - Red de alumbrado público.
- **Red de telefonía:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telefonía.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el proyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el proyecto de urbanización.

Documentos del Proyecto:

El Proyecto consta de Memoria descriptiva y justificativa de las obras, Planos de información en relación con el conjunto urbano, planos de proyecto y de detalle, mediciones, presupuesto y pliego de condiciones.

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En él constan las siguientes estipulaciones:

1ª/ Objeto

2ª/ Ámbito

3ª/ Obra urbanizadora, donde constan los compromisos que asume el urbanizador, entre los que cabe destacar:

- a) Efectuar la conexión e integración adecuada de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- b) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo legalmente necesario y exigible para no menguar ni desequilibrar los niveles, cantidad o capacidad de servicio existentes o deseables.
- c) Urbanizar completamente el ámbito de actuación, para cumplir lo dispuesto en los apartados anteriores, en los plazos y modos recogidos en el Programa y en la Proposición Jurídico-económica.
- d) Iniciar las obras de urbanización dentro de los seis meses siguientes a la disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, otorgada por los instrumentos de gestión o las autorizaciones necesarias.

- e) Ejecutar en plano no superior a 48 meses todas las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora desde el inicio de las mismas.

4ª/ Garantías

El Urbanizador, principal interesado en la correcta y rápida ejecución de las obras de urbanización del Sector Plan Parcial 1 y 2, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 110.3 d) LOTAU constituirá, una vez resulte adjudicatario, la fianza que en su caso exija el Ayuntamiento dentro de los límites del citado artículo con respecto a los costes de urbanización previstos en el Proyecto de Urbanización en garantía del cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas. El aval bancario se constituirá por tiempo indefinido y garantizará las obligaciones y compromisos que el urbanizador ha asumido ante la Administración Pública actuante.

5ª/ Presentación del proyecto de reparcelación.

6ª/ Responsabilidad del urbanizador.

7ª/ Intervención de la Administración Pública actuante.

8ª/ Relación entre el urbanizador y los propietarios.

9ª/ Recepción de la obra urbanizadora.

10ª/ Simultaneidad de urbanización y edificación.

11ª/ Ejecución de las obras.

12ª/ Régimen jurídico de aplicación.

- **PROPUESTA JURIDICO-ECONÓMICA:**

El agente urbanizador es OMACAS, S.L. y se realiza mediante GESTIÓN INDIRECTA.

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

El Agente Urbanizador no es propietario de terrenos dentro del ámbito de actuación.

No obstante, cuenta con la colaboración de los propietarios integrados en la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector Plan Parcial 1 y 2, que reúne el 53,41% de la superficie total del Sector.

Además han mostrado su conformidad otros propietarios que representan el 8,15% por lo que la disponibilidad total de del 61,66%.

- **Gastos de urbanización:**

Los gastos de urbanización se prevén por un valor máximo de 2.754.689,60 €, incluyendo los gastos de ejecución material, los honorarios, los gastos registrales, notariales, tasas, anuncios, etc. y los gastos de conservación. Así mismo, en este precio se incluye el riesgo y ventura del urbanizador, representado por el beneficio empresarial que obtenga de la gestión de ese presupuesto máximo.

Como consecuencia de lo anterior, el gasto repercutible a los propietarios es el siguiente:

- Índice de repercusión urbanización por suelo bruto o aportado:

○ $2.754.689,60 \text{ €} / 137.734,48 \text{ m}^2 = 20 \text{ €/m}^2 \text{ suelo bruto.}$

- Índice de repercusión urbanización por suelo neto o lucrativo:

○ $2.754.689,60 \text{ €} / 70.798,54 \text{ m}^2 = 38,91 \text{ €/m}^2 \text{ suelo neto.}$

Estos gastos son estimativos a la fecha de redacción de la proposición jurídico-económica. Su cuantificación definitiva se justificará en el momento en que vayan produciéndose y su reparto se realizará de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación.

Quedan excluidos de la anterior enumeración, siendo por cuenta de los propietarios en su legal proporción:

- Las indemnizaciones de los bienes y derechos incompatibles con la actuación que deban desaparecer.
- Los honorarios de tasación de dichos bienes y derechos.
- El costo de demolición de bienes y transporte o retirada de los mismos.
- La realización de nuevos cerramientos o vallados.
- Incrementos de obras, infraestructuras, cargas o cesiones no previstos en el Proyecto de Urbanización y no imputables al urbanizador.

La participación de los propietarios en estos gastos seguirá la misma proporción que la establecida para la participación en la ejecución de la urbanización, según se establece en esta proposición económica.

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

Si bien el urbanizador propone como forma de retribución de la actuación urbanizadora la siguiente:

- Pago en metálico: 20 €/m^2 de suelo bruto ordenado + IVA.
- Pago en terrenos: 50% del suelo neto que corresponde al propietario.

Como forma principal de pago se plantea el pago de terrenos, sin perjuicio de la aplicación del artículo 119.1.b) LOTAU.

El incremento de los costes como consecuencia de los gastos excluidos del presupuesto de urbanización (indemnizaciones, etc.), se abonará al urbanizador en metálico o mediante la regla de cesión de 1 m² de suelo neto por cada 38,91 € de indemnización, a repartir proporcionalmente de acuerdo con el principio de equidistribución.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

A modo de observaciones parciales se estiman las que a continuación se indican:

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

Se considera completo y ajustado al T.R.L.O.T.A.U. No obstante se deberá completar con los Informes Sectoriales de que no ha dispuesto la Modificación Puntual nº 1/2005 de las N.N.S.S. de Malagón, es decir:

- Vías Pecuarias de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural (Aportado por el Ayuntamiento el 22 de Febrero de 2.006).
- Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas.
- Unidad de Carreteras en Ciudad Real del Ministerio de Fomento (Aportado por el Ayuntamiento el 22 de Febrero de 2.006).

La solicitud de todos estos Informes por parte del Ayuntamiento figura entre la Documentación Administrativa remitida por éste; Informes de que no se dispone al día de hoy.

Independientemente de los Informes solicitados, se deberá aportar el Informe que establece el Artículo 25,4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. (Informe de la M.P. nº 1/2005 de las N.N.S.S.)

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

Se considera completa y ajustada al T.R.L.O.T.A.U.; no obstante se deberá aportar plano a escala gráfica adecuada en el que se localicen todas las Plazas de Aparcamiento en superficie de que se dotará al Sector PP1+PP2, no contabilizando los accesos a las parcelas, y que en principio tendrán que ascender a 617 Plazas. Las Plazas Privadas a ubicar en viviendas, deberán especificarse para cada Manzana Residencial, ya que el Plan Parcial permite las siguientes Tipologías Edificatorias Residenciales:

- Unifamiliar Aislada (UA)
- Unifamiliar en Hilera (UH)
- Unifamiliar en Manzana Cerrada (MC1)
- Vivienda Colectiva en Manzana Cerrada (MC2)

Lo ideal sería reflejar el cómputo pormenorizado de Plazas de Aparcamiento (Privadas y Públicas) en el Plano nº 14 del Plan Parcial relativo a la Parcelación del Sector. (Aportado el 1 de Marzo de 2.006)

6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

1. 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.
2. Deberá existir cuadro de precios descompuestos según se establece en el art. 101 (Documentación de los proyectos de urbanización) del Decreto 248/2004 de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de O.T.A.U.
3. Deberá existir en el proyecto el estudio de seguridad y salud según se establece en el artículo 101 del mencionado texto legal.
4. Deberán existir en el proyecto de urbanización partidas de la red de energía eléctrica (baja y media tensión, centro de transformación y alumbrado público)

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Propuesta de convenio:

- La fianza que debe realizar el urbanizador como garantía, será como mínimo del 7% del coste previsto de las obras de urbanización según se establece en el art. 110 del T.R.L.O.T.A.U.
- Deberán constar las penalizaciones que regirán la adjudicación según se establece en el art. 110 del T.R.L.O.T.A.U.

Propuesta Jurídica-Económica:

- Los gastos de indemnización que procedan en el correspondiente P.A.U. deben ser incluidos en los gastos de urbanización, según se establece en el art. 115 del T.R.L.O.T.A.U.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad, emitir como INFORME las CONSIDERACIONES que se reflejan en el punto 6 del Informe de la

Ponencia Técnica para la C.P.U.

No pudiéndose por lo tanto Aprobar Definitivamente ni Adjudicar el presente P.A.U. hasta tanto:

1º Se Publique la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual nº 1/2005 de las N.N.S.S. de Malagón.

2º Se complete el P.A.U. con las Consideraciones que se indican, así como con los Informes Sectoriales ya solicitados por el Ayuntamiento.

1.11. - SOCUÉLLAMOS - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que afecta a la Normativa Urbanística del Polígono Industrial Fase II, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva, y de la que la Comisión Provincial de Urbanismo emite Informe.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA. Asistencia Técnica, Servicio de Asesoramiento a Entidades Locales de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- **Población:** 12.850 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 04/02/1998, D.O.C.M. de 07/08/1998.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Socuéllamos.

2.- OBJETO

Modificar la Normativa Urbanística del Polígono Industrial Fase II, conocido también como “Polígono Industrial Los Llanos”, o Polígono I-2; Polígono Urbanizado durante los años 90 por la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, procedente por lo tanto del desarrollo de Planeamiento Urbanístico anterior a las N.N.S.S. actuales, por lo que actualmente se trata de Suelo Urbano Consolidado.

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 de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.; por lo que dicho Informe se asimila al que se emite ahora.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 210, de 20 de Octubre de 2.005.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 10 de Octubre de 2.005.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

1. Respecto de los Ayuntamientos Colindantes:

Aunque el Secretario del Ayuntamiento Certifica que se le solicitó el Dictamen a los Municipios Colindantes sin que se haya presentado ninguna reclamación, se considera que dada la finalidad de la Modificación, y en base a lo que establece el Artículo 152 del R.P.L.O.T.A.U., no hubiera sido necesario dicho trámite.

2. Respecto de los Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:

No se aportan, ni se hace mención a ellos. No obstante, se considera que, dado el marcado carácter de Detalle que persigue la Modificación Puntual, no resultan necesarios.

3. Otros Informes Sectoriales Complementarios:

Se estima que no resulta exigible ningún Informe Sectorial Complementario, precisamente por los mismos motivos que se indican en el punto anterior.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión 30 de Noviembre de 2.005.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

- Adecuar la Normativa Urbanística a la dinámica económico empresarial del Polígono Industrial afectado.
- Facilitar la agregación de parcelas para instalar proyectos más amplios.
- Homogeneizar la Normativa Urbanística actual del Polígono Industrial II Fase (o P.I-2) y la del futuro Polígono Industrial III Fase (o P.I.-3); éste último tangente al primero, cuyo Plan Parcial de Mejora está pendiente de Informar de forma Preceptiva y Vinculante al día de hoy por la C.P.U.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación Puntual de referencia afecta exclusivamente a los siguientes Artículos contenidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, en concreto para el Polígono Industrial I-2.

Artículo 144, referente a: Categoría de Industria.

Artículo 146, referente a: Reparcelación.

Artículo 147, referente a: Composición de las Parcelas.

Artículo 148, referente a: Espacios Comunes.

Artículo 149, referente a: Edificación parcial de Parcelas.

Artículo 152, referente a: Ocupación sobre Parcela Neta.

Artículo 153, referente a: Retranqueos.

Artículo 154, referente a: Altura máxima.

Artículo 158, referente a: Condiciones Estéticas, concretamente Rótulos Pintados.

De forma comparada, la Modificación de carácter de Detalle, afecta a los elementos contenidos en el Artículo 20, 1 del R.P.L.O.T.A.U., no afectando ni suponiendo ninguna afección a la Ordenación Estructural.

Aprovecha también la Modificación Puntual para regular la Normativa Urbanística del Polígono Industrial Fase III, actualmente en trámites; estableciéndose incluso una “Disposición Adicional” respecto a la entrada en vigor antes o después de la presente Modificación Puntual.

6.- CONSIDERACIONES

- Del Documento Técnico deberán eliminarse todas las alusiones que se realizan respecto del Polígono Industrial Fase III, ya que no procede establecer Normativa Urbanística alguna para un Sector, procedente de un Plan Parcial de Mejora, pendiente de Aprobar Definitivamente por el Ayuntamiento al día de hoy, siempre con Informe Preceptivo y Vinculante emitido de forma previa por la C.P.U.
- Del Documento Técnico también deberán eliminarse las alusiones que se hacen a “Plan Parcial” y a “Sector de Suelo Urbanizable del Sector Polígono Industrial”, ya que la Modificación Puntual afecta exclusivamente a Suelo Urbano Consolidado Industrial, procedente del desarrollo de un Plan Parcial Industrial con anterioridad a la Aprobación Definitiva de las N.N.S.S. que ahora se Modifican Puntualmente.
- Deberá eliminarse la “Disposición Adicional” que contiene el Documento Técnico, ya que mezcla y vincula situaciones y expedientes administrativos totalmente diferentes y atemporales.

En cualquier caso la regulación que plantea la “Disposición Adicional” deberá recogerla de forma expresa el Plan Parcial de Mejora del Polígono Industrial I-3.

- Del Documento Técnico deberán eliminarse todos los errores y discordancias terminológicas que se detectan.

- Deberá aclararse porqué se plantea por un lado Derogar el Artículo 158 de las N.N.S.S. y por otro únicamente se plantea introducir un inciso final en dicho Artículo.
- Expresamente deberá recogerse que al afectar la Modificación Puntual únicamente a la Ordenación Detallada de las N.N.S.S., a ésta no le resulta exigible lo que establecen los Artículos 39 y 120 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como INFORME las Consideraciones que se reflejan en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.; debiendo subsanarse y completarse el Documento Técnico de la Modificación Puntual en el sentido de lo indicado, siempre antes de que el Ayuntamiento solicite la Aprobación Definitiva de la misma.

1.12. – TORRALBA DE CALATRAVA - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación UA-2 de las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

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

1.- ANTECEDENTES:

- **Población:** 2.952 habitantes (INE 1-1-2005).
- **Objeto:** Desarrollo de la UA-2.
- **Superficie:** 6.465,42 m².
- **Situación:** Camino del Cabezo c/v a la C/ Flor de Rivera.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agrupación de Interés Urbanístico de la UA-2).

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 109, de 1 de junio de 2.005.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 22 de Mayo de 2.005.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin Alegaciones ni Alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 30 de Junio de 2.005.
- **Acto de Apertura de plicas:** 30 de Junio de 2.005.
- **Resultado del Acto:** Propuesta de adjudicación a la única Plica presentada.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

La requerida por el Texto Refundido de la L.O.T.A.U., de la que se destaca la

siguiente:

- Publicaciones efectuadas.
- Notificaciones individuales a los propietarios catastrales.
- Certificados e Informes Técnicos Municipales.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Estudio de Detalle al que remiten las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de la localidad, en las que se encuentra delimitada y definida la unidad de Actuación que se desarrolla; concretamente a través de la Modificación Puntual nº 1 de las N.N.S.S. Aprobada Definitivamente en C.P.U. de sesión 25 de Febrero de 1.999, mediante la que entre otras se redelimitó la Unidad de Actuación que ahora se desarrolla.

En cuanto a Parámetros Urbanísticos la unidad continúa con los inicialmente establecidos para ella.

Normativa Urbanística.

	POM. (o NN.SS.)	PAU	
Superficie Total	6.389,98 m ²	6.465,42 m ²	
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	1.155 m ²	1.386,66 m ²	(*)
Uso Principal	Residencial	Residencial	
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	1 m ² c/m ² s	0,7855 m ² c/m ² s	
Coeficiente de homogeneización. En su caso.	---	---	
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	---	No se indica	
Aprovechamiento Tipo	---	No se indica	
Superficie Neta	5.234,98 m ²	5.078,76 m ²	
Ordenanza	Tipo B	Tipo B	
Parcela mínima	125 m ²	125 m ²	(.)
Frente mínimo	7 m	7 m	
Retranqueos	---	---	
Número de Plantas	2 + BC	2 + BC	
Altura Máxima a cornisa	7,50 m	7,50 m	
Ocupación	100 %	100 %	
Edificabilidad neta	1 m ² t/m ² s	1 m ² t/m ² s	
Numero de Viviendas / Densidad	16 Viv; 25 Viv./Ha	9 Viv; 25 Viv./Ha	

(*) Los Sistemas Generales que se reflejan son los que indica el Redactor. No obstante la ficha de la UA-2 que contiene la Modificación Puntual nº 1, Aprobada Definitivamente en C.P.U. de 25-02-99 hace referencia a otro tipo de Cesiones a las que no se ajusta el P.A.U.

(.) La parcelación que recoge el Estudio de Detalle plantea 9 parcelas que oscilan entre 137,93

m² y 1.091,47 m².

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	---	6.465,42 m ²
Edificabilidad lucrativa total	6.465,42 m ² c	5.078,76 m ² c
Dotacional	---	---
Zonas Verdes (Espacios Libres)	460 m ²	0 m ²
Aparcamiento	26	48 - 50
Superficie neta	---	5.078,76 m ²
Aprovechamiento Máximo	6.465,42 m ² c A.S.A.	5.078,76 m ² c A.S.A.
Suelo 10% Aprovechamiento	10 % A.T.A.R.	No se indica
Instalaciones propias	---	16,17 m ²
Red viaria	1.162 m ²	1.370,49 m ²

En el P.A.U. se asume que el Suelo Dotacional, las Zonas Verdes y el 10 % del Aprovechamiento serán Monetarizados; cuestión imposible respecto del Suelo destinado a Dotacional y a Zona Verde, y totalmente viable respecto al 10 % de Cesión de Aprovechamiento Lucrativo.

4.- ANTEPROYECTO O PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Obras de urbanización:

- **Viales:** Las calles tienen 9,50m de anchura total, están formadas por dos aceras de 1,50 m de anchura y calzada de 6,50m.
- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el proyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado principalmente hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema unitario para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre principalmente por la calzada hasta conectar con el punto de vertido en la red existente.
- **Red de riego e hidrantes:** No se proyectan.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el proyecto de:
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Red eléctrica de media tensión y centro de transformación.
 - Red de alumbrado público.
- **Red de telecomunicaciones:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telecomunicaciones.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** No se reflejan en el proyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el proyecto de urbanización.

Documentos del proyecto:

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

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

- PROPUESTA DE CONVENIO:

En el que se recogen las siguientes estipulaciones:

I. RELACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN, donde constan, entre otras, las siguientes consideraciones:

El Urbanizador, adjudicatario del Programa de Actuación Urbanizadora, asume la obligación de urbanizar el ámbito total de la Unidad de Actuación Sector UA-2 de las N.N.S.S. de Torralba de Calatrava, conforme a los contenidos del correspondiente P.a.U., con las condiciones y modificaciones establecidas por el Ayuntamiento de Torralba de Calatrava en el acuerdo plenario de adjudicación y se compromete formalmente al cumplimiento de todas las obligaciones y compromisos establecidos en el plazo de TRES AÑOS.

El Ayuntamiento de Torralba de Calatrava, como Administración actuante, dirigirá, inspeccionará y controlará la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produce de conformidad con el Programa y proyectos técnicos aprobados. Esta circunstancia y el correspondiente derecho de dirección, inspección y control, se hará constar expresamente en el clausulado de los contratos que puedan firmarse con empresas colaboradoras o subcontratistas, cuya copia autenticada se deberá presentar ante el Ayuntamiento.

En materia de garantías, el Urbanizador ha constituido un aval bancario por el 7% del coste previsto de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación, de conformidad con el artículo 110.3.d) de la L.O.T.A.U., pudiendo el Ayuntamiento de Torralba de Calatrava, en caso de resolución de la adjudicación o de ejecución incorrecta de las obras de urbanización, proceder a su ejecución para completar la urbanización o para subsanar las deficiencias de la misma. Una vez finalizadas las obras, previa conformidad de los servicios técnicos municipales, se procederá a recepcionarlas y a la devolución del aval.

Se establece una penalización para el supuesto de incumplimiento por parte del Urbanizador que consista en el retraso en el plazo de ejecución de QUINCE EUROS (15,00 €) por día. No obstante, la Administración actuante podrá declarar la resolución de la adjudicación previo dictamen de la Comisión Regional de Urbanismo y con audiencia del interesado, en los supuestos de incumplimiento grave, de acuerdo con el artículo 125 de la L.O.T.A.U.

II. JUSTIFICACIÓN Y VINCULACIÓN DE LA PROPUESTA

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

III. RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS AFECTADOS

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

IV. LIQUIDACIÓN Y PAGO

- PROPUESTA JURIDICO-ECONÓMICA:

1) Relaciones entre el urbanizador y los propietarios, donde consta:

A) REGULACIÓN GENERAL

B) DISPONIBILIDAD DE LOS TERRENOS

La disponibilidad de los terrenos con aprovechamiento lucrativo que comprende el desarrollo de la Unidad de Actuación UA-2 de Torralba de Calatrava objeto de la presente Proposición Jurídico-Económica es de la totalidad del Sector indicado.

2) Gastos de urbanización:

1.- Presupuesto de ejecución material.....	186.744,27 €
2.- Honorarios técnicos, anuncios, tasas, notaría y registro.....	18.250,00 €
3.- Gastos de conservación (5% s/1).....	9.337,21 €
4.- Gastos financieros.....	1.634,01 €
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN (sin IVA).....	215.965,49 €

3) Proporción de solares o cuotas de retribución:

Se propone como forma de retribución de la actuación urbanizadora el pago en metálico. Así mismo consta que el pago de las cuotas de urbanización se realizará de acuerdo con el art. 119.2 de la L.O.T.A.U.

Se presenta como Anexo B. Propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir con los propietarios para el pago en metálico.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Entre otras, y a modo de Observaciones, se indican las siguientes:

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

Se considera correcto y ajustado al T.R.L.O.T.A.U.; no obstante el Informe Técnico Municipal en el que se cuantifica el Aprovechamiento Tipo, así como la Valoración de la Zona Verde exigible al P.A.U., y que asciende al 8,8 % llegándose a la conclusión que la Monetización asciende a 48.146,64 €, se considera Desfavorable; cantidad que procede de considerar 5.078,76 m² lucrativos netos a un valor de 9,48 €/m².

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- No se ajusta a lo que, tanto el T.R.L.O.T.A.U. como el R.P.L.O.T.A.U., establecen para los Estudios de Detalle.
- No se ajusta en cuanto a Cesiones a las que establece la Ficha de la UA-2 que contiene la M.P. nº 1 de las N.N.S.S., al menos respecto del Suelo correspondiente a Suelo de Cesión para Espacios Libres, y que ascienden a 460 m².
- En algunas partes de la Alternativa Técnica se cita “Sector”, denominación totalmente discordante con la Clasificación de Suelo que se desarrolla.
- Se citan entre 48 a 50 Plazas de Aparcamiento pero no se indica si son Privadas o Públicas; estas últimas a situar en el Viario o en Zonas Anexas a éste.
 - En cualquier caso, el nº de Plazas de Aparcamiento Públicas a ubicar en el Viario de la Unidad de Actuación, o en Anexos a éste, deberá justificarse razonadamente en aplicación del R.P.L.O.T.A.U., debiendo aportarse plano en el que se ubiquen físicamente, advirtiendo que nunca computarán las partes del Viario que vayan a servir de acceso a las parcelas.
- Se deberá aclarar la Monetización del Suelo Dotacional y de las Zonas Verdes que asume el P.A.U.

- Se tendrá que cuantificar el Suelo capaz de materializar el 10 % del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto que también será Monetarizado, para lo que expresamente se deberá indicar a cuanto asciende dicho Aprovechamiento Tipo.
- Se deberá justificar la atemporalidad del desarrollo de la Unidad de Actuación nº 2 respecto de los Plazos que el Ayuntamiento asumió cuando tramitó la Modificación Puntual nº 1; Plazos que según recoge la Ficha de la UA-2, serían exigibles desde la entrada en vigor de la mencionada Modificación Puntual, y que evidentemente ya han sido superados.
- Expresamente deberá indicarse la Disposición Transitoria o el precepto Legal en base a los que se respeta y acepta que el P.A.U. de la UA-2 permita el desarrollo de dicha Unidad tal y como aparece definida y contenida en la Ficha de la M.P. nº 1 de las N.N.S.S., no siéndole exigible por lo tanto los Estándares de Calidad Urbana del Suelo Urbanizable Residencial; no siendo correcto por lo tanto aplicar la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U., sino Texto Refundido de ésta.
- Se tendrán que aclarar las diferencias entre Sistemas Generales y Sistemas Locales, ya que aparentemente la UA-2 no tiene ningún Sistema General adscrito, salvo que finalmente se justificara que sí que existen.
- Se deberá refundir la Documentación Gráfica y escrita del P.A.U. con la del Estudio de Detalle, ya que la Alternativa Técnica del Programa es precisamente el Estudio al que las N.N.S.S. dirigen la Ordenación de la UA-2. En todo caso procedería asumir la Ordenación Detallada establecida en las Normas para la Unidad en concreto.
- Se tendrá que justificar en base a qué precepto Legal o Normativa Urbanística Municipal se permiten Monetarizar los Espacios Libres, que como Suelo de Cesión, recoge la Ficha de la UA-2; así como en base a qué se establece la imposibilidad de materializar formalmente los 460 m² de Espacios Libres que se le exigen a la UA-2, sobre todo por considerar que el pequeño tamaño de ésta superficie impida inscribir un círculo con 30 m de diámetro como mínimo.

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.
- Los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) deberán cumplir lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- El plano de detalle de accesibilidad nº 2.3 no corresponde con los viales de urbanización.

- Deberán existir plazas de aparcamiento reservadas para minusválidos según se establece en Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Deberá existir mobiliario urbano y reflejarse en planos y mediciones del proyecto.
- Deberán existir hidrantes contra incendios o, en su caso, justificación de la no necesidad de los mismos.
- Deberá existir cuadro de precios descompuestos según se establece en el art. 101 (Documentación de los proyectos de urbanización) del Decreto 248/2004 de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de O.T.A.U.

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Propuesta de Convenio

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

Propuesta Jurídico-Económica

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

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia, por considerar que no se encuentra adecuado a las determinaciones de la Ordenación Urbanística aplicable y exigible, debiéndose subsanar y completar el Programa de Actuación Urbanizadora según se indica en el apartado nº 6 del presente Informe, relativo a Consideraciones Generales y Observaciones.

1.13. - TORRENUEVA - Modificación Puntual nº 1/2005 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA (Urbanismo y Naturaleza) Servicio de Asesoramiento de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- **Población:** 3.066 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)

- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 13-12-1988, B.O.P. de 3-3-1989.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Torrenueva.

2.- OBJETO

Adaptar el régimen urbanístico del Suelo Rústico, contenido en el P.D.S.U. actualmente vigente, a la Legislación Urbanística actual.

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

La justificación de la Modificación propuesta, reside en las siguientes conclusiones:

- Establecer un régimen jurídico sobre el suelo rústico actualizado con la Legislación urbanística vigente.
- Desarrollar y completar la normativa del Suelo Rústico observada en el vigente PDSU de Torrenueva.
- Proporcionar un régimen de usos y actos sobre el suelo rústico respetuoso con el medio ambiente, sin obstaculizar el desarrollo socio-económico del término municipal.
- Facilitar la regularización de actos constructivos en suelo rústico ya consolidados en el tiempo.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente innovación tiene como finalidad:

- Actualizar y desarrollar la normativa de Suelo Rústico del vigente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), con especial referencia a la designación como zona ZEPA de un importante ámbito territorial del municipio.
- Corregir el rigor en los requisitos formales y sustantivos que han planteado problemas en la práctica jurídico-administrativa del vigente PDSU.
- Adaptar la normativa atinente al régimen jurídico del suelo rústico, tras la reforma operada en la Legislación urbanística:
 - 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 Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- c. Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.
- d. 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) Regular y controlar los suelos rústicos contiguos a instalaciones industriales y terciarias existentes en el término municipal

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:

- Informe de la Delegación de Medio Ambiente relativo al cumplimiento de la Modificación nº 1/2005 del régimen del suelo rústico del Proyecto de Delimitación de suelo urbano 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 de la Delegación de Obras Públicas, administración titular de varias carreteras afectadas en la modificación propuesta.
- Los planos donde se delimita el suelo rústico de reserva y el no urbanizable de especial protección deben realizarse a una escala que permita reflejar con claridad suficiente los polígonos y parcelas catastrales afectados por cada uno de ellos.

Además de gráficamente se tendrán que especificar literalmente todos los polígonos y parcelas afectados por los suelos rústicos mencionados.

- Las actuaciones sujetas a obtención previa de calificación urbanística que se establecen en el artículo 12 del documento urbanístico, deberán ajustarse y completarse con 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 cumbrera. Deberán especificarse las condiciones urbanísticas y requisitos sustantivos de las construcciones superiores a 6 m a cumbrera 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 que se establece en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento para edificaciones adscritas al sector primario.
- 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.
- 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.
- Las reglas que se especifican en el artículo 35, se deberán ajustar a los criterios y requisitos sustantivos que se establecen en el Reglamento de Suelo Rústico en función de su uso específico.
- En el suelo no urbanizable de especial protección, se deberá establecer el régimen de protección de los terrenos que se adscriban a esta categoría y determinar, de acuerdo con la legislación aplicable, qué actos de los previstos en el artículo 12 están expresamente permitidos en él, según se establece en el art. 9 del Reglamento del Suelo Rústico.
- Se deberá especificar el número de plantas y altura de la edificación que se permite construir.

- En el artículo 29 Usos dotacionales de titularidad pública se deberá completar con los usos que se especifican de forma particular en el artículo 11 de Reglamento de suelo rústico.

En general todos los usos, actividades y actos que puedan realizarse en suelo rústico de reserva se encuentran recogidos en el artículo mencionado anteriormente.

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; debiendo destacarse que:

- El expediente deberá contar necesariamente con la Evaluación Ambiental Preliminar que le resulta exigible; debiéndose adaptar el Documento Técnico tanto a lo que dicha E.A.P. determine, como a lo que los Informes Sectoriales Complementarios pudieran establecer.
- En cualquier caso, el Documento Técnico también deberá corregirse y subsanarse en todo aquello que de forma expresa se indica en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., relativo a Consideraciones y Observaciones.

1.14. - VALDEPEÑAS - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que afecta a la Parcela nº 8 del Polígono B del Sector 4, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** Salustiano García de Jaime. Arquitecto Municipal.
- **Población:** 27.634 Habitantes (I.N.E. 01-01-2005)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 11-05-1984.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Valdepeñas.

2.- OBJETO

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

3.- TRAMITACIÓN

El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 de R.P.L.O.T.A.U.; y fue tramitado anteriormente en C.P.U. de sesión de 25 de octubre de 2.005.

1º Información Pública:

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

2º Concertación Interadministrativa:

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

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

No existe, posiblemente por considerar el Ayuntamiento que no resulta exigible, el trámite de concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística al que hace referencia el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión 28 de Junio de 2.005.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

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

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

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

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

Punto 8.8.3. Tipos de Edificación

- Inicialmente la Edificación Unifamiliar Colectiva (VUC) se admite solo en los Sectores S-3 y S-6.A.

- Con la Modificación se aprecia que se extendería a todos los Sectores del Área de Aplicación, ya que desaparece la excepción actual a los Sectores S-3 y S-6.A.

Igualmente:

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

Punto 8.8.4. Parcela Mínima

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

Punto 8.8.5. Ocupación Máxima del Solar

- Actualmente se establece que será inferior al 25% de la superficie.
- Con la Modificación, en la parcela n° 8 se permitirá una ocupación inferior al 50%; por lo que se aumenta la ocupación para la mencionada parcela.

Punto 8.8.6. Altura Máxima de la Edificación

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

Punto 8.8.7. Retranqueos

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

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

Se añade además el punto 8.8.10 relativo al Aprovechamiento Bajo Cubierta, tal que “en la

parcela n° 8 y cuando se opte por edificaciones con una ocupación de parcela superior al 25%, se justificará que el aprovechamiento bajo cubierta no es superior al que se obtuviese con una edificación que ocupase un máximo del 25%”.

6.- CONSIDERACIONES Y OBSERVACIONES

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

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

Deberán especificarse las condiciones del uso del “Bajo Cubierta” en cuanto a características formales y cómputo de edificabilidades (Volumen en este caso), así como vinculación al último piso o edificación en general, siempre en función de la Tipología Edificatoria de que se trate.

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

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

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

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 se realizan de ella.

NUEVA DOCUMENTACIÓN REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de 25 de Octubre de 2.005, el Ayuntamiento remite en fecha 30 de Enero de 2.006, nuevo Documento Técnico subsanado al objeto de completar el expediente en cuanto a las Consideraciones y Observaciones indicadas en la mencionada sesión de la C.P.U., de cuyo examen se desprende que:

- Continúan sin justificarse los motivos que provocan que el Ayuntamiento de Valdepeñas aborde la Modificación Puntual (Punto 4 del Informe de la Ponencia Técnica).

- Se han aclarado y completado las Consideraciones y Observaciones (Punto 6 del Informe de la Ponencia Técnica), que indicó la C.P.U. en su acuerdo de sesión 25 de Octubre de 2.005; no obstante, se sigue comprobando que se continúa citando que “no se altera la Edificabilidad Máxima de $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ ”, mientras que la Ordenanza Actual que se ve modificada en su punto 8.8.8 mantiene inalterable el “Volumen Legal Edificable”.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia por considerar que se justifican o no le resultan exigibles las partes que le afectan, dada la naturaleza y pretensiones del expediente, de los Artículos 39 del T.R.L.O.T.A.U. y 120 del R.P.L.O.T.A.U. referentes a los Condicionantes que regulan la Innovación de los Instrumentos de Ordenación Urbanística.

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la efectividad y aplicación Legal de la Modificación Puntual, hasta tanto:

1º - Se presenten cuatro ejemplares de la Modificación Puntual convenientemente Diligenciados con la Aprobación Inicial de que fue objeto el expediente por parte del Ayuntamiento.

2º - Se justifiquen los motivos que provocan que el Ayuntamiento aborde la Modificación Puntual de N.N.S.S., así como que se aclaren las discrepancias entre Edificabilidad Máxima y Volumen Máximo que se detectan; sobre todo porque se cita Edificabilidad Máxima sin especificar uso, mientras que la Ordenanza Actual y Modificada (Punto 8.8.8) establece Volumen Máximo para Uso Residencial y para Uso Complementario, Comercial y Social.

3º - Los cuatro ejemplares que se indican en el punto 1º anterior deberán contener las justificaciones y aclaraciones que se indican en el punto 2º.

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

acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

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

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** Salustiano García de Jaime. Arquitecto Municipal.
- **Población:** 27.634 Habitantes (I.N.E. 01-01-2005)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 11-5-1.984.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Valdepeñas.

2.- OBJETO

- Recalificar parte del Complejo Polideportivo de “Los Llanos”, situado en el P-31 de las N.N.S.S., pasando de su uso actual al de Residencial Plurifamiliar.
- Reclassificar unos terrenos de propiedad municipal ubicados en la Avda. del Sur; actualmente Suelo Rústico de Reserva, pasando a Suelo Urbano No Consolidado destinado a Sistema General Deportivo.

3.- TRAMITACIÓN

El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., y Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U.; y fue tramitado anteriormente en C.P.U. de sesión de 5 de Julio de 2.005.

1º Información Pública:

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

2º Concertación Interadministrativa:

Ayuntamientos de:

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

- Torrenueva.

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

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

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión 29 de Marzo de 2.005.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

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

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

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

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

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

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

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

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

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

El Suelo Recalificado asciende a: 33.600,06 m²

El Suelo Reclasificado asciende a: 15.979,89 m²

Suelo Total afectado por la Modificación Puntual: 49.579,95 m²

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

ZOU (Edificatoria) P-6: 3.434,72 m²s

ZOU (Edificatoria) P-31.A: 10.665,03 m²s

ZOU (Urbanizadora) P-31.C: 3.720,00 m²s

ZOU (Urbanizadora) P-31.C: 400,00 m²s
ZOU (Urbanizadora) P-31.C: 778,73 m²s
ZOU (Urbanizadora) P-31.B: 15.979,89 m²s

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

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

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

6.- CONSIDERACIONES ESTIMADAS EN C.P.U. DE 5 DE JULIO DE 2.005

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

OBSERVACIONES

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

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

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

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

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

Planeamiento Urbanístico.

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

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

ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN DE 5 DE JULIO 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 del expediente se realizan.

NUEVA DOCUMENTACIÓN REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de 5 de Julio del 2.005, el Ayuntamiento remite el 20 de Enero de 2.006 la siguiente documentación:

- Evaluación Ambiental Preliminar emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental el 5 de Diciembre de 2.005; respecto de la Modificación Puntual de referencia. El expediente de la E.A.P. es: PL/OT/CR/668.
- Informe Favorable del Jefe de Servicio de Instalaciones Deportivas de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia.
- Informe Favorable de la Consejería de Educación y Ciencia respecto de la reserva de Uso Educativo.
- Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación de Obras Públicas por el que se acredita el carácter de vía pública local de la Avenida del Sur, al encontrarse cedida al Ayuntamiento de Valdepeñas en virtud de acuerdo suscrito en su día entre dicho Ayuntamiento y la Consejería de Obras Públicas.
- Certificado del Secretario del Ayuntamiento relativo a la vigencia de las Normas Subsidiarias de Planeamiento al día de hoy, dada la inexistencia de un plazo determinado para su Revisión.

- Nuevo Documento Técnico de la Modificación Puntual que incluye las Conclusiones que figuran en la Evaluación Ambiental Preliminar que del Expediente Innovador ha emitido la Dirección General de Evaluación Ambiental; así como el resto de Consideraciones y Observaciones de carácter urbanístico que realizó la C.P.U. de 5 de Julio de 2.005.

Al margen de la documentación remitida por el Ayuntamiento de Valdepeñas, existe Informe del Jefe de Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente, mediante el que comunica que el nuevo Documento Técnico de la Modificación Puntual se adecua al contenido de la E.A.P. (de expediente PL/OT/CR/668) emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental; ya que las Conclusiones de la mencionada E.A.P. han sido incluidas en la Normativa Urbanística de la Innovación.

CONSIDERACIONES Y OBSERVACIONES A LA NUEVA DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA Y TÉCNICA REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:

- El expediente ha sido completado con toda la Documentación Administrativa estimada por la C.P.U. de 5 de Julio de 2.005, no deduciéndose de ésta impedimentos que supongan que sectorialmente el expediente deba ser Modificado.
- El Documento Técnico ha sido corregido, fundamentalmente en cuanto a las “Microzonas” a las que se hacía referencia del Documento Urbanístico inicial en el acuerdo de la C.P.U.; así como respecto del resto de consideraciones y observaciones estimadas de carácter técnico.
- Mediante cálculos paralelos se obtiene una Edificabilidad Bruta Residencial, entre el Suelo Urbano Consolidado del P-6 (Residencial) y el Suelo Urbano No Consolidado del P-31C, colindante al anterior, (y también Residencial) de $0,585 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$; garantizándose por lo tanto que no se supera la Edificabilidad Residencial Máxima que limita el T.R.L.O.T.A.U.
- El expediente cuenta con la previsión que le resulta exigible en cuanto a estándares urbanísticos de carácter local y general.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia por considerar que con las justificaciones y subsanaciones realizadas del Documento Técnico, así como por la Documentación Administrativa recabada por el Ayuntamiento, junto con las justificaciones que motivan que éste aborde la Modificación puntual de N.N.S.S. de referencia, quedan aseguradas las finalidades, que directamente le afectan al expediente, y que establecen los Artículos 37, 3 del T.R.L.O.T.A.U. y 136, 3 del R.P.L.O.T.A.U.

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

acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

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

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

TRAMITE:

1º El P.E.R.I.M. de referencia ha seguido el trámite administrativo que establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U., y fue tramitado anteriormente ante la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión de 5 de Julio de 2.005.

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

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

JUSTIFICACIÓN DEL P.E.R.I.M.:

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

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

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

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

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

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

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de referencia se desarrolla sobre parte

del Polígono P-38 de las N.N.S.S de Valdepeñas.

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

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

- D ^a Emilia Perona Ramírez.....	9.560,27 m ²
- Ayto. de Valdepeñas (Centro de Educación Especial).....	1.923,39 m ²
- Ayto. de Valdepeñas (Viario).....	<u>1.914,99 m²</u>
- Superficie Total.....	13.398,65 m ²

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

ZOU Polígono P-38

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

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

- Suelo Residencial.....	2.993,99 m ²
- Viario	3.481,04 m ²
- Zona Verde de Sistema Local.....	4.214,37 m ²
- Zona Verde de Sistema General *.....	1.371,52 m ²
- Aparcamiento (104 Plazas)	<u>1.337,73 m²</u>
- Superficie Total.....	13.398,65 m ²

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

El P.E.R.I. establece en base a las Viviendas que se están edificando en la localidad en

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

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

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

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

No Obstante:

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

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

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

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

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

8º 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 DE 5 DE JULIO DE 2.005:

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

NUEVA DOCUMENTACIÓN REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de 5 de Julio de 2.005, el Ayuntamiento remite en fecha 20 de Enero de 2.006 nuevo Documento Técnico en el que se comprueba que se han completado y subsanado las Consideraciones números 3, 4, 5, 6 y 7 que indicó de forma expresa la C.P.U. en su acuerdo.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el P.E.R.I.M. de referencia por considerar que éste se ajusta a lo que para dichos Planes Especiales determina el T.R. y R.P.L.O.T.A.U.; así como por considerar que el Documento Técnico que conforma el Plan Especial ha sido completado y subsanado según indicó la C.P.U. en su acuerdo de sesión de 5 de Julio de 2.005.

Cuando el Ayuntamiento Apruebe Definitivamente el presente P.E.R.I.M. deberá remitir un ejemplar del mismo, que refunda las subsanaciones de que ha sido objeto desde su Redacción inicial, convenientemente Diligenciado, al objeto de que sea Inventariado y Depositado en el Archivo de Planeamiento Urbanístico Provincial que obra en el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Vivienda y Urbanismo.

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. - ALHAMBRA - Expediente 4/2005 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de AULA DE LA NATURALEZA, promovido por FUNDACIÓN BENÉFICA LEGADO BUSTILLO, 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 92, parcela 1.

- **Suelo:** No urbanizable de Régimen General.
- **Superficie de la parcela:** 115,3276 Ha
- **Superficie a construir:** 1.267,97 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. José M^a Díaz Albisu y Vidal Casillas García. Arquitectos.
- **Uso y descripción:** El Aula de la Naturaleza consta de las siguientes dependencias:
 - Aulario: Se concibe con una dotación de dos aulas abiertas a un espacio cubierto y abierto de forma que haya una íntima relación entre espacio interior y exterior, permitiendo las actividades tanto dentro como fuera de las aulas.
 - Albergue: Se plantea en cuatro núcleos independientes, en cada uno de los cuales se disponen cuatro dormitorios para dos o cuatro plazas en torno a un espacio común desde el que se acceden a los aseos.
 - Pabellón de monitores: Se trata de una pequeña edificación de cuatro dormitorios y una sala para el alojamiento de los monitores o profesores.
 - Comedor: Se sitúa en la parte alta del conjunto para facilitar el acceso de material, su forma se acomoda al camino tomado la geometría curva de este.
 - Sala de exposiciones: Se trata de una edificación pensada para usos varios, en principio para exposiciones, aunque su diafanidad le confiere la flexibilidad suficiente para ser utilizada para otros usos, reuniones, charlas, conferencias, etc.

Cuadro de superficies

- Albergue 4 ud. X 135,65 m ²	542,60 m ²
- Aulario 2 ud.....	168,53 m ²
- Comedor.....	232,98 m ²
- Sala de exposiciones.....	174,86 m ²
- Pabellón de monitores.....	124,00 m ²
- Oficina de control.....	25,00 m ²
TOTAL.....	1.267,97 m ²

Superficie exterior pavimentada

- Caminos.....	1.119,20 m ²
- Zona de reuniones y actividades.....	134,80 m ²
TOTAL.....	1.254,00 m ²

ANTECEDENTES:

1. El promotor solicitó Licencia de Obras al Ayuntamiento con fecha 23 de Noviembre de 2.004.
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística con fecha 18 de Marzo de 2.005.
3. La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 29 de Noviembre de 2.005, acuerda:

“1.- Informar favorablemente el expediente de calificación urbanística de suelo rústico promovido por la “Fundación Benéfica Legado Bustillo” para construcción de un “aula de la naturaleza”, al existir conformidad con las Normas Subsidiarias Municipales de Alhambra del acto edificatorio que se promueve.

2.- Hacer constar la conveniencia de la ubicación del acto edificatorio donde se ejercerá la actividad de conocimiento de la naturaleza, mediante el examen y estudio de la flora y fauna existente en el entorno del paraje donde se pretende ubicar.

3.- Hacer constar igualmente que la edificación pretendida, resulta conveniente para los intereses generales municipales, puesto que supondrá tanto un mejor conocimiento del entorno rural, su fauna y flora, así como la posibilidad de creación de puestos de Trabajo.”

4. Existe Informe del Técnico Municipal de fecha 4 de Noviembre de 2.005 donde consta que no existe riesgo de formación de núcleo de población.
5. Transcurrido el periodo de información publica no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 17 de Mayo de 2.005.
6. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener el informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad.
2. Cumplimiento de lo establecido en la resolución, de fecha 4-6-2004, de la Dirección General de Calidad Ambiental, sobre la Declaración de Impacto Ambiental
3. Autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana para el abastecimiento de agua, construcción y uso de fosas sépticas y actuaciones en zona de policía.
4. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 7.500 m² (50% de la parcela mínima de 15.000 m² necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el art. 38 del Reglamento de Suelo Rústico, debiendo aportarse un plano de reforestación donde se detalle la zona a reforestar y las especies a implantar.
5. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº. 38, Decreto 242/2004 Reglamento de suelo rústico).

6. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento de suelo rústico y en la Ley 2/1.998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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

2.2. - HERENCIA - Expediente 28/2005 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de ALMAZARA, promovido por HERCOLIVA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CASTILLA-LA MANCHA, 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 68, parcelas 65, 76 y 78 y Polígono 73, parcela 121.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 55.052 m²
- **Superficie a construir:** 1.092 m² y balsa de evaporación de 196,85 m³ de capacidad de almacenamiento.
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Pedro Jesús Santolaya Heredero. Ingeniero Agrónomo.
- **Uso y descripción:**
La instalación consta de:
 - La almazara, está formada por 2 bloques constructivos diferenciados y unidos entre sí, una zona de oficinas y la almazara propiamente dicha. Consta de las siguientes dependencias: Porche, Vestíbulo, Pasillo, Sala de juntas, Sala de catas, Oficina, Paso, Aseo, Servicios y Vestuario, Almacén, Sala de envasado, Sala de elaboración, Sala de efluentes, Taller y Sala de caldera.
 - Caseta en el patio que consta de: Laboratorio, Caseta control patio, Aseo y Sala de espera.
 - Balsa de Evaporación, que se empleará para almacenar agua procedente de la lavadora y proceder a su evaporación, de 24,25 x 12,25 m, con un volumen de almacenamiento de 196,85 m³.

ANTECEDENTES:

1. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 7 de Noviembre de 2.005.
2. El promotor solicitó Licencia de Obras al Ayuntamiento con fecha 21 de Abril de 2.005.
3. El promotor solicitó Calificación Urbanística con fecha 7 de Septiembre de 2.005.
4. La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 30 de Noviembre de 2.005, acuerda:

- *“Remitir certificación del presente acuerdo , junto con el resto del expediente a la referida Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real*
 - *Aprobar el informe emitido y, en consecuencia, pronunciarse favorablemente al otorgamiento de la calificación urbanística por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real.*
5. Existe Informe del Técnico Municipal de fecha 25 de Octubre de 2.005, donde consta entre otras, las siguientes consideraciones:
- *“Con fecha 11-5-2005, se le ha concedido Licencia de obras para la construcción de un edificio agrícola.*
 - *El proyecto cumple con las Normas Subsidiarias del Municipio en lo referente a parcela mínima, edificabilidad, altura, número de plantas, altura máxima de edificación, aleros y retranqueos a ejes de caminos y fincas colindantes.*
 - *El proyecto cumple con la Ley 1/2003 de modificación de la Ley 2/98 de O.T.A.U. sobre requisitos sustantivos en lo referente a parcela mínima, ocupación, retranqueos y el proyecto cumple con el art. 7 de la I.T.P. en lo referente a superficie mínima de la finca y ocupación.*
 - *No existe riesgo de formación de núcleo de población.”*
6. Transcurrido el periodo de información publica no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 29 de Diciembre de 2.005.
7. 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 las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 15.000 m² (50% de la parcela mínima de 30.000 m² necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el art. 38 del Reglamento de Suelo Rústico, debiendo aportarse un plano de reforestación donde se detalle la zona a reforestar y las especies a implantar.

2. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
3. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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

2.3. - ARGAMASILLA DE CALATRAVA - Expediente 3/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Instalación de CENTRAL ELECTRICA FOTOVOLTAICA “ARGAMASILLA SOLAR”, promovido por PROENER S.L, de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 4, parcela 18.
- **Suelo:** No urbanizable
- **Superficie de la parcela:** 72.000 m²
- **Superficie a construir:** Centros de transformación 88.20 m² y centro de seccionamiento 10.61 m².
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. José Javier López Gijón. Ingeniero Industrial.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha sido remitido desde el Ayuntamiento con fecha 24 de Enero de 2.006.
2. El promotor solicitó licencia de obra al Ayuntamiento con fecha 21 de Octubre de 2.005.
3. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 21 de octubre de 2.005.
4. La Comisión de Gobierno Local en sesión celebrada el día 23 de Enero de 2.006, acuerda:

“Vista la solicitud de calificación urbanística en suelo rústico y Licencia de actividad, comprensiva de la obra para la instalación de Fotovoltaica de potencia nominal 2 MW, en el polígono 4 parcela 18, presentada por D. Fernando Arroyo Villuendas, en representación de la Sociedad PROENER, S.Sl., la Junta de Gobierno Local en votación ordinaria y por unanimidad acuerda dar la conformidad de lo solicitado al ser el proyecto conforme a la Ordenación Urbanística y el Planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo,

para los intereses generales de este Municipio, al tratarse de Energías renovables a las que este Ayuntamiento tiene un gran interés potencial.”

5. Transcurrido el período de exposición pública en el D.O.C.M. y en el periódico La Tribuna no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 18 de Enero de 2.006.
6. Existe informe del técnico Municipal de fecha 5 de Enero de 2.006 donde consta que la instalación que se propone no constituye la formación de núcleo de población dada la actividad a desarrollar.
7. Transcurrido el periodo de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener la autorización administrativa de Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología.
2. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 24.000 m² (50% de la parcela de 48.000 m² necesaria y adecuada para el desarrollo de la actividad), según se establece en el art. 38 del Reglamento de Suelo Rústico, debiendo aportarse un plano de reforestación donde se detalle la zona a reforestar y las especies a implantar.
3. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
4. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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

2.4. – CIUDAD REAL - Expediente 32/2005 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AGRICOLA, promovido por D. BENITO

GARCIA DEL HOYO, de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 5, parcela 338.
- **Suelo:** No urbanizable de Protección Agropecuaria.
- **Superficie de la parcela:** 18.340 m².
- **Superficie a construir:** 199,20 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Manuel Biedma García. Ingeniero de Caminos.

ANTECEDENTES:

1. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 7 de Diciembre de 2005.
2. El proyecto fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 5 de septiembre de 2005.
3. La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 28 de Noviembre de 2.005, acuerda:
 - 0º Informar favorablemente la calificación urbanística conforme a lo expresado en el informe técnico que obra en el expediente.
 - 1º Remitir el expediente a la Consejería de Urbanismo para que otorgue dicha calificación urbanística.
4. El promotor solicitó permiso de construcción al Ayuntamiento con fecha 1 de Julio de 2005.
5. Transcurrido periodo de información pública no han existido alegaciones.
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. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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

2.5. – CIUDAD REAL - Expediente 33/2005 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AGRICOLA Y VIVIENDA UNIFAMILIAR SOLIDARIA, promovido por D. SANTIAGO INOCENTE APARICIO BORDALLO, 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 205, parcela 333.
- **Suelo:** No urbanizable de Protección Agropecuaria y parte en suelo no urbanizable reservado al desarrollo urbano.
- **Superficie de la parcela:** 24.215 m².
- **Superficie a construir:** 187 m² de nave agrícola y 125 m² de vivienda vinculada a nave.
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Teodoro Rincón Huertas. Ingeniero Técnico Agrícola.

ANTECEDENTES:

1. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 7 de Diciembre de 2005 para la obtención de la Calificación Urbanística.
2. El proyecto fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 13 de septiembre de 2005.
3. La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 21 de Noviembre de 2.005, acuerda:
 - 1º Informar favorablemente la calificación urbanística conforme a lo expresado en el informe técnico que obra en el expediente.
 - 2º Remitir el expediente a la Consejería de Urbanismo para que otorgue dicha calificación urbanística.
4. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 29 de Abril de 2005.
5. Transcurrido periodo de información pública no han existido alegaciones.
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. 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 - Estado del Planeamiento Urbanístico de los Municipios de la Provincia de Ciudad Real, con especial atención sobre aquellos que al día de hoy carecen de él; para conocimiento y efectos oportunos de la Comisión Provincial de Urbanismo.

INFORME:

1º/ Listado de Municipios de la Provincia de Ciudad Real con Planeamiento Urbanístico vigente, o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano en su caso, número de habitantes, sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo donde se acordó la Aprobación Definitiva de los mismos, y publicación del acuerdo correspondiente:

MUNICIPIO	HABITANTES I.N.E.: 01/01/05	P.G.O.U/N.N.S.S./ P.D.S.U./P.O.M.	SESION C.P.U. APROBACION DEFINITIVA	PUBLICACION
ABENOJAR	1.708	P.D.S.U.	04/08/88	17/08/88
AGUDO	1.943	N.N.S.S.	19/10/95	(*)
ALBALADEJO	1.569	P.D.S.U.	28/10/76	22/11/76
ALCAZAR DE SAN JUAN	28.783	P.G.O.U.	12/03/92	03/06/92
ALCOBA DE LOS MONTES	753	P.D.S.U.	08/07/77	
ALCOLEA CALATRAVA	1.623	N.N.S.S.	29/04/93	02/06/93
ALCUBILLAS	672	P.D.S.U.	21/06/90	01/07/90
ALDEA DEL REY	2.015	P.D.S.U.	11/07/90	05/06/91
ALHAMBRA	1.167	N.N.S.S.	21/12/94	17/03/95
ALMADEN	6.457	N.N.S.S.	05/12/84	27/02/85
ALMADENEJOS	537	P.D.S.U.	30/12/81	05/03/82
ALMAGRO	8.502	N.N.S.S.	25/07/91	13/11/91
ALMEDINA	704	N.N.S.S.	21/12/94	07/04/95
ALMODOVAR DE CAMPO	6.952	N.N.S.S.	28/08/92	30/10/92
ALMURADIEL	983	N.N.S.S.	13/03/97	19/02/99

ANCHURAS	392	P.D.S.U.	08/06/89	08/12/89
ARENAS DE SAN JUAN	1.061	P.D.S.U.	29/10/90	30/11/90
ARGAMASILLA DE ALBA	6.812	N.N.S.S.	SILENCIO ADMINISTRATIVO	
ARGAMASILLA DE CVA.	5.420	N.N.S.S.	28/02/91	01/04/91
ARROBA LOS MONTES	560	P.D.S.U.	28/06/88	19/08/88
BALLESTEROS DE CVA.	574	P.D.S.U.	14/02/89	01/03/89
BOLAÑOS DE CVA.	12.071	N.N.S.S.	05/10/94	18/11/94
CABEZARADOS	381	P.D.S.U.	14/11/89	01/12/89
CABEZARRUBIAS PTO.	589	P.D.S.U.	20/12/90	06/02/91
CALZADA DE CVA.	4.607	N.N.S.S.	07/03/95	21/04/95
CAMPO DE CRIPTANA	13.541	P.O.M.	27/02/03	21/05/03
CAÑADA DE CALATRAVA	106	P.D.S.U.	19/12/89	31/01/90
CARACUEL DE CVA.	174	P.D.S.U.	09/11/93	27/05/94
CARRIÓN DE CVA.	2.676	N.N.S.S.	05/10/94	18/11/94
CARRIZOSA	1.550	N.N.S.S.	12/06/96	26/07/96
CASTELLAR SANTIAGO	2.214	P.D.S.U.	10/05/95	30/06/95
CIUDAD REAL	69.063	P.G.O.U.	02/05/97	16/05/97
CORRAL DE CALATRAVA	1.275	P.D.S.U.	21/12/93	25/03/94
CORTIJOS (LOS)	1.029	N.N.S.S.	13/07/94	05/08/94
COZAR	1.350	N.N.S.S.	16/10/96	31/01/97
CHILLON	2.166	P.D.S.U.	29/04/93	02/06/93
			17/02/05	15/03/05
DAIMIEL	17.721	P.O.M.	25/02/99	23/04/99
FERNAN CABALLERO	1.129	P.O.M.	30/10/03	07/04/04
FONTANAREJO	305	P.D.S.U.	08/07/77	
FUENCALIENTE	1.232	N.N.S.S.	13/11/97	12/12/97
FUENLLANA	290	N.N.S.S.	25/07/91	23/08/91
FUENTE EL FRESNO	3.481	P.O.M.	27/02/03	26/12/03
				30/04/04
GRANATULA DE CVA.	1.018	P.D.S.U.	20/12/90	28/01/91
GUADALMEZ	946	P.D.S.U.	27/12/83	
HERENCIA	8.020	N.N.S.S.	04/02/98	06/03/98
HINOJOSAS DE CVA.	679	P.D.S.U.	14/02/89	01/03/89
LUCIANA	445	N.N.S.S.	25/07/91	12/12/97
MALAGON	8.021	N.N.S.S.	13/04/89	26/04/89
MANZANARES	18.525	P.O.M.	08/07/03	26/12/03
				21/01/04
MEMBRILLA	6.500	N.N.S.S.	14/11/89	20/12/89
MESTANZA	823	P.D.S.U.	19/12/89	21/01/90
MIGUELTURRA	11.737	N.N.S.S.	26/05/94	01/07/94
MONTIEL	1.700	P.D.S.U.	19/12/89	29/01/90
MORAL DE CALATRAVA	5.306	N.N.S.S.	26/08/93	22/09/93
NAVALPINO	278	P.D.S.U.	20/12/90	18/01/91
NAVAS DE ESTENA	395	P.D.S.U.	30/12/81	
PEDRO MUÑOZ	7.970	N.N.S.S.	11/07/90	05/11/90
PICON	669	P.D.S.U.	08/06/89	
POBLETE	1.007	N.N.S.S.	10/05/95	07/07/95
PORZUNA	3.974	N.N.S.S.	19/12/89	31/01/90
POZUELOS DE CVA. (LOS)	461	P.D.S.U.	23/03/94	29/04/94
PUEBLA DEL PRINCIPE	941	P.D.S.U.	19/12/89	31/01/90
PUERTO LAPICE	1.002	P.O.M.	10/05/01	08/06/01
PUERTOLLANO	50.082	P.G.O.U.	18/04/90	
RETUERTA BULLAQUE	1.084	P.D.S.U.	10/06/86	
RUIDERA	598	N.N.S.S.	12/12/96	20/03/97
SACERUELA	694	P.D.S.U.	29/10/92	27/11/92
SAN CARLOS DEL VALLE	1.208	P.D.S.U.	29/04/93	02/06/93
SAN LORENZO DE CVA.	283	P.D.S.U.	29/10/90	02/01/91
SANTA CRUZ CAÑAMOS	635	P.D.S.U.	13/04/89	26/04/89
SANTA CRUZ MUDELA	4.789	N.N.S.S.	19/12/89	31/01/90

SOCUELLAMOS	12.850	N.N.S.S.	04/02/98	07/08/98
SOLANA (LA)	15.761	P.O.M.	09/12/99	02/06/00
TERRINCHES	1.007	P.D.S.U.	30/12/92	05/02/93
TOMELLOSO	33.548	P.G.O.U.	02/11/84	
TORRALBA DE CVA.	2.952	N.N.S.S.	22/06/93	28/07/93
TORRE DE JUAN ABAD	1.359	P.D.S.U.	19/12/89	29/01/90
TORRENUEVA	3.066	P.D.S.U.	13/12/88	03/03/89
VALDEMANCO ESTERAS	271	P.D.S.U.	20/12/90	25/03/91
VALDEPEÑAS	27.634	N.N.S.S.	11/05/84	
VALENZUELA DE CVA.	798	P.D.S.U.	29/10/90	30/11/90
VILLAHERMOSA	2.392	N.N.S.S.	29/04/93	28/07/93
VILLAMANRIQUE	1.521	P.D.S.U.	14/11/89	29/12/89
VILLAMAYOR DE CVA.	603	N.N.S.S.	20/12/90	28/01/91
VILLANUEVA LA FUENTE	2.600	N.N.S.S.	23/10/02	04/06/03
VILLANUEVA INFANTES	5.894	N.N.S.S.	12/06/96	26/07/96
VILLANUEVA S. CARLOS	414	P.D.S.U.	27/10/88	21/11/88
VILLAR DEL POZO	115	P.D.S.U.	08/06/89	28/06/90
VILLARRUBIA DE OJOS	10.125	N.N.S.S.	05/10/94	23/12/94
VILLARTA DE SAN JUAN	3.047	N.N.S.S.	28/02/91	
VISO DEL MARQUES (**)	2.940	N.N.S.S.	02/05/85	17/05/85

(*) Pendiente de publicar hasta que exista Resolución de la Consejería de Medio Ambiente.

(**) Retrotraído el expediente por Sentencia nº 105 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Territorial de Albacete, de fecha 23 de Mayo de 1.986.

2º/ Listado de Municipios, y número de habitantes de éstos, que al día de hoy carecen de Planeamiento Urbanístico Municipal o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano:

MUNICIPIO	HABITANTES I.N.E.: 01/01/05
ALAMILLO	618
ARENALES DE SAN GREGORIO	696
BRAZATORTAS	1.132
HORCAJO DE LOS MONTES	1.005
LABORES (LAS)	682
LLANOS DEL CAUDILLO	667
PIEDRABUENA	4.879
POZUELO DE CALATRAVA	2.741
PUEBLA DE DON RODRIGO	1.287
ROBLEDO (EL)	1.103
SOLANA DEL PINO	426
VISO DEL MARQUÉS	2.940

ANTECEDENTES:

Entre otros, se indican los más significativos:

1º/ Habiendo transcurrido más de siete años desde la entrada en vigor de la primera Ley del Suelo Autonómica: Ley 2/98, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha; hoy Texto Refundido de la misma, con todo lo que dicho Texto, así como el Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la L.O.T.A.U., conllevan en cuanto a la necesidad de que los

Municipios de Castilla La Mancha deban contar con Planeamiento Urbanístico.

2º/ Habiendo entrado en vigor el Decreto 31/2.005 de 29 de Marzo, de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, y concretamente las competencias de las Comisiones Provinciales de Urbanismo que regula el Artículo 8 de dicho Decreto.

3º/ Inexistencia de las Normas Subsidiarias Provinciales a las que el Texto Refundido de la L.O.T.A.U. hace referencia expresa en la Disposición Adicional Séptima de dicho Texto, relativa a los Municipios que, a la entrada en vigor de la L.O.T.A.U., no dispongan de ningún Instrumento de Planeamiento Urbanístico.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda comunicarle a los Ayuntamientos de la Provincia de Ciudad Real que al día de hoy carecen de cualquier tipo de Planeamiento Urbanístico o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano que:

1º/ En base a lo que establece el Artículo 8, 1, i) del Decreto 31/2.005 de 29 de Marzo de 2.005, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de Castilla La Mancha, requerirles que elaboren el Planeamiento Municipal correspondiente; advirtiéndoles que en un futuro se podrían adoptar las medidas necesarias para elaborar dicho Planeamiento en sustitución del Municipio, posibilidad que contempla tanto el T.R.L.O.T.A.U. como el R.P.L.O.T.A.U.

2º/ Según la legislación básica aplicable (T.R. y R.P.L.O.T.A.U.), los Municipios que se citan en el punto 2 de Antecedentes deben disponer al menos de Plan de Delimitación de Suelo Urbano; obligación que no es nueva, sino que nace y se remonta a la Ley del 12 de Mayo de 1.956, reformada posteriormente por el Texto Refundido del 9 de Abril de 1.976, y así sucesivamente hasta nuestros días.

3º/ La Responsabilidad Personal de los miembros de las Corporaciones Municipales que establecen los Capítulos V y VI del T.R.L.O.T.A.U., relativos a la Disciplina Territorial y Urbanística y a las Infracciones y Sanciones Urbanísticas, de aquellos que aprueben y concedan Licencias que vulneren los principios contenidos en la Legislación Urbanística.

4 - RUEGOS Y PREGUNTAS

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE,