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

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

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

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.

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

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

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

Dª Clara Anguita Hurtado de Mendoza, experta en urbanismo.

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

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

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

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

EXCUSAN.- Gabinete Jurídico.
D. Vicente Gallego Asensio.

ORDEN DEL DÍA:

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

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

1 - PLANEAMIENTO:

1.1. - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, relativa a la adaptación de la Normativa Urbanística de Suelo No Urbanizable de Especial Protección para permitir las Instalaciones de Plantas de Energías Renovables y Turismo Rural, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** Samuel Palomares Pérez. Arquitecto Municipal.
- **Población:** 28.783 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 12 de Marzo de 1.992, D.O.C.M. de 3 de Junio de 1.992.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Alcázar de San Juan.

2.- OBJETO

El objeto de la presente Modificación Puntual del P.G.O.U. es adecuar la normativa vigente en el mismo, para permitir la instalación de energía renovable y de turismo rural, en suelo no urbanizable de especial protección.

3.- TRAMITACIÓN

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

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 195, de 29 de Septiembre de 2.005.
- Publicación Diario “Lanza”, de 16 de Septiembre de 2.005.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos de:
 - Manzanares.
 - Tomelloso.
 - Herencia.
 - Argamasilla de Alba.
 - Villafranca de los Caballeros.
 - Quero.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
 - Ni se hace referencia en el trámite administrativo a seguir por el expediente, ni se aportan.
- Otros Informes Sectoriales:
 - Se dispone de Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente respecto del no sometimiento de la Modificación Puntual al procedimiento de Evaluación Ambiental Preliminar, aunque si puntualmente Planta a Planta de Energía Renovable.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 29 de Noviembre de 2.005.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La justificación de la Modificación propuesta se basa en lo siguiente:

La creciente demanda de energía a nivel global junto con la necesidad de obtenerla mediante procedimientos que reduzcan o minimicen el impacto ambiental, la emisión de gases de efecto invernadero y, a ser posible, mediante el aprovechamiento de recursos renovables ha generado unas necesidades de aprovechamiento del suelo, inconcebibles en el momento de la redacción del P.G.O.U. de Alcázar de San Juan.

Por otra parte, los datos de horas de insolación, falta de polución, disponibilidad de infraestructura de transporte de energía, y de suministro de gas natural; horas de viento; existencia de residuos agrícolas y ganaderos aptos para la biomasa, etc, hacen del extenso término municipal de Alcázar de San Juan un lugar idóneo para la construcción de plantas de producción de energía eléctrica a partir de recursos renovables.

La antigüedad del P.G.O.U no contempla de forma clara la posibilidad de este tipo de instalaciones energéticas con los usos del suelo rústico no urbanizable de especial protección, algo que parece evidente, cuando la propia normativa medioambiental, en algunos supuestos,

incluso la exime de la Declaración de Impacto Ambiental.

Algo similar ocurre con lo que genéricamente podemos llamar turismo rural. Una acepción prácticamente desconocida en el tiempo de redacción del P.G.O.U. pero que hoy es una realidad social y económica que, incluso, frena el deterioro de construcciones, edificaciones y parajes otrora sometidos a una intensísima actividad económica (molinos, ventas, bodegas, apriscos, quinterías, naves ganaderas, alquerías, palomares, granjas, etc) actualmente en desuso y que la normativa urbanística imposibilita el cambio de uso para permitir su transformación en establecimientos de alojamiento rural, absolutamente compatibles con su conservación, incluso con impactos sensiblemente menores a las tradicionales y admitidas por consolidados.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación afecta al suelo rústico no urbanizable de especial protección (Zonas de ordenación 9.1 Campiña periurbana, 9.3 Campiña rojiza remota, 9.6 Interfluvio, 9.7 Regadío entre viñas, 9.8 Regadíos pedregosos, 9.9 Regadíos Iryda), y consiste en poder admitir en los mismos los siguientes usos:

- a) Instalaciones para la producción de energía mediante el aprovechamiento de recursos renovables tales como energía solar, eólica, biomasa, hidráulica y cualquier otra que el desarrollo tecnológico y la legislación sectorial las considere como tal. Todo ello sin perjuicio de las autorizaciones e informes sectoriales que les fuesen de aplicación.
- b) Rehabilitación de construcciones existentes para su transformación a los usos de turismo rural. Se regulará según el Decreto 43/1.994, de 16 de Junio sobre ordenación de alojamientos de turismo rural.

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 L.O.T.A.U.
- Informe de la Delegación de Medio Ambiente relativo a la necesidad o no de sometimiento de la Modificación del P.G.O.U., a la Evaluación Ambiental Preliminar que establece el artículo 24 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto Ambiental. (Informe

al que se hace referencia en el apartado relativo a la Concertación Interadministrativa seguida por el expediente)

OBSERVACIONES:

Del Documento Técnico de la Modificación Puntual remitido por el Ayuntamiento en fecha 22 de Febrero de 2.006, deberá desaparecer lo que a continuación se indica, ya que el objeto de la Modificación Puntual exclusivamente es permitir la implantación de Plantas de Energías Renovables y el establecimiento de Turismo Rural:

- Página 9; Zona de Ordenación 9.1 (Campaña Periurbana): Deberá eliminarse como Uso Compatible el Dotacional de Equipamiento.
- Página 10; Zona de Ordenación 9.3 (Campaña Rojiza Remota): Deberá eliminarse como Uso Condicionado el Dotacional de Equipamiento.
- Página 11; Zona de Ordenación 9.6 (Interfluvio): Deberá eliminarse como Uso Compatible el Dotacional de Equipamiento.
- Página 12; Zona de Ordenación 9.7 (Regadíos entre Viñas): Deberá eliminarse como Uso Compatible el Dotacional de Equipamiento.
- Página 13; Zona de Ordenación 9.8 (Regadíos Pedregosos): Deberá eliminarse como Uso Compatible el Dotacional de Equipamiento.
- Página 14; Zona de Ordenación 9.9 (Regadíos IRYDA): Deberá eliminarse como Uso Compatible el Dotacional de Equipamiento.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda otorgar directamente la APROBACIÓN DEFINITIVA de la Modificación Puntual de referencia, obviando y abreviando el período consultivo, por considerar que los objetivos del expediente lo permiten, en base a lo que establece el Artículo 136, 1, d) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., ya que únicamente se trata de ampliar y regular la permisividad de dos nuevos usos sobre Suelo Rústico de Especial Protección; todo ello sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos establecidos en el T.R. y R.P.L.O.T.A.U., para el otorgamiento de la Calificación Urbanística de las actividades concretas que se pretenden implantar (Artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico.)

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio el Ayuntamiento deberá presentar cuatro ejemplares del Documento Técnico, convenientemente Diligenciados con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte, así como corregidos según se indica en el apartado Observaciones del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.; así como una copia en soporte Informático, formato PDF, del mencionado Documento Urbanístico.

Con el acuerdo de la C.P.U. se le devolverán dos de los tres ejemplares del Documento Técnico remitidos el pasado 22 de Febrero, por no resultar necesarios puesto que deberán corregirse según se indica en el párrafo anterior.

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

1.2. - ALMURADIEL - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable con Usos Industrial y Equipamiento, SUE-14, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Alejandro Moyano Gómez. Arquitecto, Jefe del Servicio de Arquitectura de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real.

1.- ANTECEDENTES:

- **Población:** 983 habitantes (INE 1-1-2005)
- **Objeto:** Desarrollo del SUE-14, delimitado y definido en las vigentes N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico de Almuradiel.
- **Superficie:** 164.804 m², según medición real de los terrenos.
- **Situación:** Entre la Autovía A-4 del Sur, p.k. 233,200, margen derecha (Vía de Servicio de ésta) y la línea férrea Madrid-Sevilla.
- **Sistema:** Gestión Directa.

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 133, de 5 de Julio de 2.005.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 29 de Junio de 2.005.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones.
- **Fecha de Certificación:** 29 de Diciembre de 2.005.
- **Acto de Apertura de plicas:** No aplicable. Gestión Directa.
- **Resultado del Acto:** No aplicable. Gestión Directa.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Informe Favorable del Ministerio de Fomento (Demarcación de Carreteras del Estado de Castilla La Mancha)
- Certificados Municipales de las Publicaciones efectuadas del P.A.U. (D.O.C.M. y Diario Lanza), así como resultado de la misma.

- Resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental, de la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto (D.O.C.M. nº 249, de 12 de Diciembre de 2.005)
- Protocolo entre la J.C.C.M. y el Ayuntamiento de Almuradiel para el desarrollo del Polígono Industrial, suscrito el 7 de Mayo de 2.003.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial que desarrolla el Sector Urbanizable Industrial y de Equipamiento, SUE-14, contemplado cuando se redactaron las N.N.S.S. vigentes al día de hoy en la localidad de Almuradiel.

El Sector Urbanizable que se desarrolla carece de Ordenación Detallada en las N.N.S.S. de Almuradiel, y su suelo pertenece a los Polígonos catastrales de Rústica nº 27 (Parcelas Catastrales 22, 23, 24, 29, 75, 76 y 77), y nº 25 (Parcelas 22, 25 y 27)

El Suelo que se desarrolla es de titularidad Municipal, salvo la parcela nº 22 del Polígono Catastral nº 27 de la que existe suscrito una Convenio en fecha 19-02-2005, y en un futuro constituirá Patrimonio Público de Suelo Industrial.

Normativa Urbanística.

	POM. (o N.N.S.S.)	PAU
Superficie Total	158.530 m ²	164.804 m ²
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	-	-
Uso Principal	Industrial	Industrial
Edificabilidad Bruta (Industrial)	1,50 m ² t/m ² s	0,195 m ² t/m ² s
Coeficiente de homogeneización. En su caso.	No existe	No existe
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)		32.284,80 m ² t
Aprovechamiento Tipo	-	0,222
Superficie Neta	-	35.872,00 m ² s
☐ Ordenanza	Ordenanza 29, N.N.S.S.	Ordenanza 29, N.N.S.S.
Parcela mínima	600 m ² (Aislada), 200 m ² (Adosada)	400 m ²
Frente mínimo	El que determine el Plan Parcial	10 m
Retranqueos	Los que determine el Plan Parcial	5 m a fachada y 4 m a lindero lateral (opcional)
Número de Plantas	-	2 plantas

Altura	7 m a cornisa	7 m a cornisa
Ocupación	La que determine el Plan Parcial	87,5%
Edificabilidad neta	La que determine el Plan Parcial	0,90 m ² t/m ² s
Numero de Viviendas / Densidad	-	-

- Los Parámetros Urbanísticos que se reflejan son los correspondientes al Uso Industrial; Sin embargo el Plan Parcial del P.A.U. también recoge los Parámetros exigibles al suelo destinado a Equipamientos y Dotaciones, en el que se adoptará la Tipología Aislada, con Edificación retranqueada a todos los linderos, salvo el de la fachada que sería opcional.

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	-	164.804 m ² s
Edificabilidad total (Industrial/Terciario)	-	0,222 m ² t/m ² s
Dotacional	8.240,20 m ²	8.655,00 m ²
Zonas Verdes	16.480,40 m ²	85.160,00 m ²
(*) Aparcamiento Público	81 plazas y 102 plazas	620 plazas
Superficie neta	-	35.872,00 m ² s
Aprovechamiento Industrial/Recreativo	-	32.284,80 m ² t
Suelo 10% Aprovechamiento	-	0,00 m ² t
Instalaciones propias	-	-
Red viaria	-	35.117,00 m ²

- (*) A las Plazas de Aparcamiento que se indican no les han sido descontados los accesos a las parcelas por lo que el número de Aparcamientos Públicos a ubicar en viario serán ligeramente menor de 620 Plazas.

Las 81 Plazas Públicas serían exclusivamente en función del Aprovechamiento Industrial y las 102 serían en función del Aprovechamiento Industrial (32.284,80 m²c), más los 8.655 m²c del Equipamiento Local.

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 potabilizadora existente en el propio sector.

- **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 emisario en ejecución.
- **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:** La jardinería se refleja en el proyecto de urbanización y el amueblamiento urbano no.
- **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, cuadro de precios descompuestos, pliego de condiciones y estudio básico de seguridad y salud.

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

- Existe un convenio urbanístico de fecha 19 de Febrero de 2.005, firmado entre el Alcalde del Excmo. Ayuntamiento (propietario de la mayor parte de los terrenos) y D^a Dolores Sánchez Gutiérrez y D. José Antonio Sánchez Gutiérrez, propietarios de la parcela 22 del polígono 27, donde consta en la estipulación tercera:

“El presente acuerdo obliga al urbanizador que lo sea del referido Polígono, tanto se si trata del propio Ayuntamiento como si se trata de cualquier otro urbanizador en régimen de gestión indirecta, siendo que el Ayuntamiento habrá de hacerlo constar en el acuerdo de aprobación y adjudicación de la urbanización de los terrenos y los propietarios podrán hacerlo valer tanto ante la Corporación como frente a cualquier tercero urbanizador.

Igualmente, el presente Convenio podrá ser inscrito en el Registro de la Propiedad, a instancia de cualquiera de las dos partes firmantes, figurando como carga real de la finca, que podrá ser transmitida manteniéndose el derecho que otorga el presente Convenio.”

Por lo anteriormente indicado, se desconoce si se va a desarrollar el presente P.A.U. mediante Gestión Directa

PROPUESTA JURIDICO-ECONÓMICA:

No existe proposición jurídico-económica, necesaria según se establece en el artículo 110.4.3 T.R.L.O.T.A.U.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

A modo de Observaciones Parciales respecto de cada una de las partes de que se compone el P.A.U., se indican 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.; no obstante se deberá complementar con el Informe Sectorial de ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias; antes RENFE), dada la afección del Sector respecto de la línea férrea Madrid-Sevilla (tramo entre las estaciones de Almuradiel y Venta de Cárdenas); ya que aunque la mayor parte de la afección discurre por la Zona Verde del Sector, existe además una pequeña parte del Equipamiento Público Local, ubicado en la parte Sur del Sector que pudiera verse afectado, debiendo entonces reubicarse.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

Se considera completa y ajustada al T.R. y R.P.L.O.T.A.U.; no obstante se deberá complementar en cuanto a la determinación de las Reservas de Plazas de Aparcamiento de Titularidad Privada que resultan exigibles en aplicación del Artículo 21,5 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

En orden a poder materializar la Edificabilidad Bruta del Sector, se deberá elevar ligeramente la Edificabilidad Neta de éste.

El Documento Técnico del Plan Parcial deberá corregirse en cuanto a las Reservas que establece para Zona Verde y Equipamiento (Por ejemplo: Cuadro de la página número 8 de la memoria, más texto y Planos del Documento Técnico donde erróneamente aparezcan reflejados), ya que éstas Reservas de Suelo no ascienden respectivamente a 6.484,35 m² y a 12.968,70 m²; sino a 8.240,20 m², y a 16.480,40 m², también respectivamente, arrojando la suma de éstas dos últimas cantidades el 15% de la Superficie Total Ordenada del Sector. En la misma línea anterior, deberá corregirse el Aprovechamiento Tipo del Sector, ya que el que se refleja está mal calculado.

6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

- En el proyecto de urbanización deberá justificarse que los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) cumplen con lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.

- 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 cumplirse las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y las determinaciones de la Evaluación de Impacto Ambiental, que consta en la Resolución de 3-11-2005, de la Dirección General de Evaluación Ambiental.

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Propuesta de Convenio:

Deberá existir propuesta de convenio urbanístico en el supuesto de las obras se realicen mediante gestión indirecta, necesaria según se establece en el artículo 110 T.R.L.O.T.A.U.

Propuesta Jurídico-Económica:

Deberá existir una proposición jurídico-económica, según se establece en el artículo 110.4.3 T.R.L.O.T.A.U.

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 le 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 Definitivamente el P.A.U. de referencia, éste deberá completarse y subsanarse en cuando a aquellas Observaciones que expresamente se indican en el mencionado apartado nº 6 del presente Informe, relativo a Consideraciones Generales,; por lo que en cualquier caso el Informe Preceptivo ahora emitido habrá de entenderse Condicionado a las comprobaciones, por parte del Ayuntamiento, que se indican; subsanaciones y complementos que así deberán Certificarse por el Ayuntamiento cuando solicite el Registro e Inscripción del P.A.U. ahora Informado.

1.3. – ARGAMASILLA DE ALBA - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, relativa a la delimitación de un Sector Urbanizable Residencial, anexo al Colegio Público “Divino Maestro”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** Manuel Ortiz Cárdenas. Arquitecto.
- **Población:** 6.812 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)

- **Planeamiento Vigente:** Normas Subsidiarias (Silencio Administrativo) 28/02/1.986.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Argamasilla de Alba.

OBJETO

Delimitar un Sector Urbanizable Residencial anexo al Colegio Público “Divino Maestro”, procedente de la Reclasificación de Suelo Rústico colindante.

El Sector que ahora se delimita y define está relacionado con el acuerdo de la C.P.U. de sesión de 17 de Febrero de 2.005 donde se tramitó anteriormente el expediente de referencia, punto 1.2 del Orden del Día de la mencionada sesión, y cuyo acuerdo literal fue:

“ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN: 17 DE FEBRERO DE 2.005

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DENEGAR la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia en base a las Observaciones que de la misma se realizan, debiendo plantearse el Ayuntamiento la delimitación de una Unidad de Actuación Urbanizadora, a desarrollar mediante algún tipo de Plan Especial, o la de un Sector Urbanizable”; en aquella ocasión el Ayuntamiento planteaba la misma Reclasificación de Suelo de ahora, pero directamente de Suelo Rústico a Urbano Consolidado con las mismas Cesiones de Suelo que las exigidas al Suelo Urbanizable Residencial.

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.

No obstante el trámite administrativo fue anterior a la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 179, de 22 de Diciembre de 2.003.
- Publicación Diario “Lanza”, de 16 de Diciembre de 2.003.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos de:
 - Campo de Criptana.
 - Ruidera.
 - Alhambra.
 - Tomelloso.

- Alcázar de San Juan.
- Manzanares.
- Informes Sectoriales de que se ha dispuesto:
 - Evaluación Ambiental Preliminar (Expte: PL/OT/CR/323) emitida el 23 de Agosto de 2.004 y cuyas Medidas Vinculantes se encuentran recogidas en el último Documento Técnico de la Modificación Puntual, según indica el Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente al Informar, en fecha 23 de Marzo de 2.006, que la Modificación se adecua al contenido de la E.A.P. emitida por la Consejería de Medio Ambiente.
 - Informe Favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, con indicación expresa de que no se instale ningún tipo de vallado entre el cauce (Canal del Guadiana) y las Zonas Verdes (Sistemas Locales del Sector), más una serie de condiciones relacionadas con el cauce del Canal que son asumidos en el Documento Técnico de la Modificación Puntual. El Informe de la C.H.G. fue solicitado en fechas 1 de Diciembre de 2.003 y 11 de Marzo de 2.005 y finalmente fue emitido el 6 de Junio de 2.005.

Se destaca la no afección de la Zona de Dominio Público del Canal de Riego del Río Guadiana (cauce) por la Reclasificación de Suelo que opera el expediente.

- Autorización de los trabajos Arqueológicos (Prospección sin sondeos) por parte de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura de fecha 24 de Marzo de 2.004. La autorización de que se dispone está condicionada al Control Arqueológico de las Obras de Urbanización del Sector.
- Informe de Unión Fenosa de fecha 30 de Marzo de 2.005, relativo al desvío y soterramiento de parte de la línea eléctrica que atraviesa el Sector Urbanizable; relacionado a su vez con la Medida Vinculante segunda de la E.A.P.

En cualquier caso el Documento Técnico de la Modificación Puntual asume las medidas impuestas por Unión Fenosa en cuanto al tramo de línea eléctrica afectado.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesiones: 7 de octubre de 2.004 y 27 de Diciembre de 2.005.

El Ayuntamiento acredita la notificación individualizada realizada por él, posteriormente y a raíz de recibir el acuerdo de la C.P.U. de 17 de Febrero de 2.005, a cada uno de los propietarios del Suelo afectado por la Modificación Puntual, poniendo en conocimiento de éstos la adaptación de dicha Modificación a lo acordado por la C.P.U. Durante el plazo de consultas y alegaciones que el Ayuntamiento le concedió a los afectados no se presentó ningún tipo de alegación al respecto.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

- Ampliar el Colegio Público “Divino Maestro” mediante la Reserva de Suelo de Equipamiento Local Municipal (1.417 m²) procedente del Sector Urbanizable que se delimita y define.
- Plantear el acceso al Colegio Público existente a través del Vial del nuevo Sector, dada la extremada peligrosidad del acceso actual al Colegio; entrada que se realiza actualmente desde la carretera N-310 de Argamasilla de Alba a Tomelloso.

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Delimitar y definir un Sector Urbanizable Residencial, con Ordenación Detallada, continuo al Suelo Urbano Consolidado colindante, concretamente donde se ubica el “Colegio Público Divino Maestro”. Las características del Sector son las siguientes:

- Superficie Neta Residencial Privada.....	3.886 m ²
- Superficie Neta Residencial Pública.....	1.363 m ²
- Superficie Equipamiento Municipal.....	1.417 m ²
- Superficie de Viario Local.....	1.835 m ²
- Superficie Zona Verde.....	1.275 m ²
- Superficie Bruta del Sector.....	9.776 m²
- Edificabilidad Neta Máxima.....	1,35 m ² /m ² s
- Edificabilidad Global Residencial.....	0,724 m ² /m ² s
- Densidad Máxima Residencial.....	50 Viv./Ha.
- Número Máximo de Viviendas.....	49 Viviendas.
- Uso Principal.....	Residencial.
(*) - Normativa Urbanística.....	Aptdo. 18.B de las N.N.S.S.

(*) Aunque la Normativa Urbanística del nuevo Sector será la contemplada actualmente en el Apartado 18.B de las N.N.S.S., se advierte que se introducen cambios en función de la parcela mínima edificable que se establece.

El Suelo Reclasificado a Suelo Urbanizable Residencial procede de Suelo Rústico Común. (Sin protección específica).

Se desconocen los Polígonos y Parcelas Catastrales del Suelo Rústico Reclasificado.

CONSIDERACIONES

Entre otras, se indican las siguientes:

El expediente se ajusta a lo que para Sectores con Ordenación Detallada establece el Artículo 47 del R.P.L.O.T.A.U.

El expediente no requiere Informe Sectorial de la Consejería de Educación y Ciencia puesto que el número de Viviendas que se obtendrán es inferior al que establece el Reglamento de Planeamiento para que el destino de la Reserva de Equipamiento Público del Sector se Califique expresamente con uso Educativo.

OBSERVACIONES:

Entre otras se indica la siguiente:

- El expediente no contempla la Reserva de Suelo con destino Zona Verde de Sistema General que se requiere en función del aumento de habitantes potencialmente previstos que implicará el desarrollo del Sector delimitado. (Artículo 19,5 del R.P.L.O.T.A.U.)

La Reserva a que se hace referencia en el apartado anterior ya le fue indicada al Ayuntamiento mediante las Observaciones que se realizaron del Documento Técnico cuando el expediente fue tramitado en C.P.U. de 17-02-2.005.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia por considerar que con su formulación se justifica la finalidad que expresamente establece el Artículo 136, 3, a) del Reglamento de Planeamiento.

No obstante, y en aplicación de lo que establece el Artículo 136, 5 del Reglamento de Planeamiento, se SUSPENDERÁ la publicación del Acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto su efectividad y aplicación legal hasta tanto se justifique en el Documento Técnico lo concerniente a las Reservas de Zona Verde de Sistema General que ni se contemplan ni se asumen. Si la justificación conllevara modificación de la Ordenación Estructural establecida en el expediente, éste sería elevado de nuevo a la C.P.U. para su Aprobación Definitiva.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar cuatro ejemplares del Documento Técnico, convenientemente Diligenciados con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte, así como corregidos en lo concerniente a las Reservas de Zona Verde de Sistema General; así como una copia en Soporte Informático, formato PDF, del mencionado Documento Urbanístico.

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. - ARGAMASILLA DE ALBA - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, relativa a la delimitación de un Sector Urbanizable Industrial Municipal, denominado “La Serna”, que remite el Ayuntamiento solicitando su

Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** Manuel Ortiz Cárdenas. Arquitecto.
- **Población:** 6.812 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)
- **Planeamiento Vigente:** Normas Subsidiarias (Silencio Administrativo) 28/02/1.986.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Argamasilla de Alba.

2.- OBJETO

Delimitar un Sector Urbanizable Industrial de titularidad pública, denominado “La Serna”, procedente, en parte, de la Reclasificación de Suelo Rústico anexo al actual “Polígono Industrial Municipal”; por lo que con la presente Modificación Puntual precisamente se ampliará éste último. La otra parte del nuevo Sector ya pertenece a Suelo Urbanizable.

3.- TRAMITACIÓN

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

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 69, de 6 de Abril de 2.005.
- Publicación Diario “Lanza”, de 30 de Marzo de 2.005.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos de:
 - Tomelloso.
 - Manzanares.
 - Alcázar de san Juan.
 - Ruidera.
 - Campo de Criptana.
 - Alhambra.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.:

- Informe de Bienestar Social: Aportado directamente en la sesión de la C.P.U. por D. Luis García López, Vocal en esta Comisión, representante de Bienestar Social. El Informe, Favorable, data del 5 de Abril de 2.006.
- Informe de una entidad competente en materia de Bienestar Social: Se acredita su solicitud. No aportado.
- Informe de la Dirección General del Agua, de fecha 4 de Abril de 2.005, referente a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración, de cuya lectura se resume que:
 - o Abastecimiento: No competencia, ni gestión de servicio por parte de la Consejería de Obras públicas. No obstante, la Consejería de Obras Públicas ha contratado la Redacción del Proyecto de mejora del Abastecimiento a Argamasilla de Alba y a Tomelloso mediante aguas procedentes del embalse de Peñarroya, en el que se encuentran contempladas las demandas del nuevo Sector Industrial “La Serna”.
 - o Saneamiento y Depuración: Sistema de Depuración suficiente.
- Informe de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística: No solicitado en su momento.
- Otros Informes Sectoriales aportados (Se sintetiza y resume su contenido):
 - Unión Fenosa, emitido el 11 de Abril de 2.005: La línea eléctrica que discurre por el Sector Industrial “La Serna” deberá soterrarse. El trazado subterráneo deberá discurrir siempre por viales públicos.
 - Autorización de los trabajos Arqueológicos (Prospección sin sondeos) por parte de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura, de fecha 24 de Septiembre de 2.004. La autorización de que se dispone está condicionada al Control Arqueológico de las Obras de Urbanización del Sector.
 - Evaluación Ambiental Preliminar (Expte: PL/OT/CR/517) emitida el 20 de Octubre de 2.005, y cuyas Medidas Vinculantes se encuentra recogidas en el Documento Técnico de la Modificación Puntual, según indica el Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente al Informar, en fecha 23 de marzo de 2.006, que la Modificación se adecua al contenido de la E.A.P. emitida por la Dirección General de Medio Ambiente, siempre que antes del inicio de los usos y actividades en el Polígono Industrial, la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) Municipal, permita el tratamiento de las aguas residuales generadas. De lo contrario se deberá establecer un sistema de tratamiento específico para la Zona de la modificación.
 - Informes de la unidad de Carreteras en Ciudad Real del Ministerio de Fomento, emitidos el 30 de Marzo de 2.005 y el 28 de Abril de 2.005, éste último respecto del P.A.U. del Sector “La Serna”, donde se le comunica al Ayuntamiento la necesidad de completar y revisar el P.A.U. en aquellos puntos que expresamente se le indican.

En cualquier caso, y respecto de este Informe Sectorial se advierte la “No Ordenación Detallada” del Sector en la Modificación Puntual de N.N.S.S., y sí en el P.A.U.

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, emitido el 9 de Junio de 2.005, mediante el que Informa Favorablemente la Modificación Puntual condicionada a una serie de cuestiones, de entre las que se destaca la no afección a la continuidad de la Infraestructura Hidráulica de la Zona Regable, ya que la Reclasificación que conlleva el expediente incluye terrenos calificados de regadío y dos canalizaciones terminales de la Infraestructura de riego de Peñarroya, en las inmediaciones de la Autovía que discurre por el Este del Polígono.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria de 5 de Diciembre de 2.005.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

- Ampliación del Polígono Industrial Municipal, ya que actualmente éste está agotado.
- Dotar al Municipio de Suelo Industrial de titularidad pública y precios asequibles.
- Ampliar el Patrimonio Público de Suelo Industrial.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Delimitar y definir un Sector Urbanizable Industrial (La Serna), sin Ordenación Detallada, que sirva de ampliación al actual Polígono Industrial Municipal. La delimitación del nuevo Sector tiene las siguientes características superficiales en cuanto a la procedencia de la Clasificación de Suelo:

- * 2,42 Hectáreas de Suelo Urbanizable Industrial.
- * 6,81 Hectáreas de Suelo Rústico Común.

Por lo que el Sector “La Serna” tendrá una superficie total aproximada de 9,23 Hectáreas, ascendiendo el Suelo Reclasificado exclusivamente a 6,81 Hectáreas, del que se desconocen los Polígonos y Parcelas Catastrales de Rústica al que pertenece.

Las 2,42 Hectáreas que se indican proceden de un gran Sector Urbanizable Industrial ubicado al Noroeste de la localidad por lo que éste, excluidas las 2,42 Hectáreas quedará con una superficie aproximada de 19,25 Hectáreas.

La Normativa Urbanística del Nuevo Sector será la misma que la del actual Polígono

Industrial Municipal, cuyas determinaciones más importantes son las siguientes:

- Uso..... Industrial (Naves y Almacenes).
- Parcela Mínima..... 500 m²
- Edificabilidad neta.. 1,25 m²t/m²s.
- Retranqueos..... 3 m. al Plano de fachada respecto de la Alineación Oficial.

Los accesos al Sector “La Serna” serán a través de los viales del actual Polígono Industrial, aunque el futuro Polígono presenta por uno de sus laterales, frente pero no accesos, hacia la carretera Nacional N-310 (Variante de Población).

6.- CONSIDERACIONES

- Puesto que el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector “La Serna” ha sido Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento de Argamasilla de Alba, encontrándose en el Orden del Día de esta sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo al objeto de su Informe Preceptivo y Vinculante; se le advierte al Ayuntamiento que la Aprobación Definitiva del P.A.U. de referencia no podrá efectuarse hasta tanto sea Publicada la presente Modificación Puntual, concretamente su Aprobación Definitiva; ya que a través de ésta se crea, delimita y define el nuevo Sector
- El Programa de Actuación Urbanizadora del Sector “La Serna” necesariamente requerirá Informe Sectorial Vinculante de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real, puesto que es el Plan Parcial del P.A.U., el que al Ordenar Detalladamente el Sector, servirá de base para detectar la afección real que representa éste hacia la Carretera Nacional N-310.
- Las condiciones que establecen los Informes Sectoriales de que ha dispuesto el expediente necesariamente serán asumidas por el Ayuntamiento, puesto que de la lectura de dichas condiciones se deducen connotaciones relativas a la Urbanización del Sector y puesta en servicio de éste.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda **APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Modificación Puntual de referencia por considerar que con su formulación y documentación Sectorial aportada, queda justificada la finalidad que establece el Artículo 136, 3, a) del T.R.L.O.T.A.U.

No obstante, se **SUSPENDERÁ** la publicación del Acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto su efectividad y aplicación legal hasta tanto se adapte el Documento Técnico de la Modificación Puntual a la Ordenación Detallada establecida en el P.A.U., por tratarse de un Sector Urbanizable contiguo al Suelo Urbano; en base todo ello a lo establecido en el Artículo 24, 2, c) del T.R.L.O.T.A.U., con especial atención al Informe Sectorial Vinculante de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento que necesariamente deberá recabarse para el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector que se delimita y define con la Modificación

Puntual de N.N.S.S. que ahora se Aprueba Definitivamente.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar cuatro ejemplares, subsanados según se indica en el apartado anterior, del Documento Técnico, convenientemente Diligenciados con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; así como una copia en Soporte Informático, formato PDF, del mencionado Documento Urbanístico.

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

1.5. - ARGAMASILLA DE ALBA - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Industrial Municipal “La Serna”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Manuel Ortiz Cárdenas. Arquitecto.

1.- ANTECEDENTES:

- **Población:** 6.812 habitantes (INE 1-1-2005)
- **Objeto:** Desarrollar el Sector Urbanizable Industrial (Municipal), denominado “La Serna”.
- **Superficie:** 92.300 m²
- **Situación:** Al Este del núcleo urbano, entre el actual Polígono Industrial Municipal y la Variante de Población (N-430).
- **Sistema:** Gestión Directa.

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 79, de 20 de Abril de 2.005.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 14 de Abril de 2.005.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones.
- **Fecha de Certificación:** 13 de Mayo de 2.005 y 5 de Diciembre de 2.005.
- **Acto de Apertura de plicas:** No aplicable. Gestión Directa.
- **Resultado del Acto:** No aplicable, Gestión Directa.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Publicaciones efectuadas (Diario Lanza y D.O.C.M.)

- Certificaciones Municipales relativas al trámite administrativo del P.A.U.
- Certificación del Interventor Municipal relativo a la existencia de crédito retenido para el desarrollo del P.A.U.
- Protocolo, de fecha 7 de Mayo de 2.003, suscrito entre la J.C.C.M. y el Ayuntamiento de Argamasilla de Alba para el desarrollo del Polígono Industrial Municipal.
- Convenio de Cooperación Financiera, de fecha 9 de Mayo de 2.003, suscrito entre el Instituto de Finanzas de Castilla La Mancha S.A. y el Ayuntamiento de Argamasilla de Alba para el desarrollo del Polígono Industrial Municipal.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial que se delimita y define mediante la Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico relativa a la creación del Sector Urbanizable Industrial (Municipal) denominado “La Serna”.

Se advierte, a fin de evitar confusiones futuras, que el paraje “La Serna”, también se conoce como “La Vereda”.

Normativa Urbanística.

	POM. (o N.N.S.S.)	PAU
Superficie Total	92.300 m ²	92.300 m ²
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	-	-
Uso Principal	Industria / Almacenamiento	Industria / Almacenamiento
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	1,25 m ² t/m ² s	0.869 m ² t/m ² s
Coeficiente de homogeneización. En su caso.	-	1
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	-	80.231,25 m ² t
Aprovechamiento Tipo	-	0,732
Superficie Neta	-	64.185
Ordenanza	Industria / Almacenamiento	Normativa del Plan Parcial
Parcela mínima	500 m ²	500 m ²
Frente mínimo	-	12,50 m
Retranqueos	3 m Alineación Oficial de Fachada	3 m Alineación Oficial de Fachada
Número de Plantas	-	2 plantas (Baja + 1)
Altura	-	10,50 m a cumbre
Ocupación	-	La resultante
Edificabilidad neta	-	1,25 m ² t/m ² s
Numero de Viviendas / Densidad	-	-

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	-	92.300 m ²
Edificabilidad lucrativa total	-	80.231,25 m ² t
Dotacional	5% S.T.O.	4.618 m ²
Zonas Verdes	10% S.T.O.	9.236 m ²
Aparcamiento	Plazas Privadas y Públicas según R.P.L.O.T.A.U.	□ (*)
Superficie neta	-	64.185 m ²
Aprovechamiento	-	80,231,25 m ² c
Suelo 10% Aprovechamiento	-	6.418,50 m ²
Instalaciones propias	-	Existen
Red viaria	-	14.261 m ²

□ Aparcamiento Privado: Interior de Parcela, 1 Plaza cada 200 m² edificados por parcela (401 Plazas)

(*) Aparcamiento Público: A ubicar en viario, al menos 200 Plazas de Aparcamiento, en el Documento Técnico se asume la posibilidad de obtener 230 Plazas.

4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

Obras de urbanización:

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el anteproyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado principalmente hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema separativo para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre principalmente por la calzada hasta conectar con el punto de vertido en la red existente.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta una red de hidrantes.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el anteproyecto de:
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Red eléctrica de media tensión y centro de transformación.
 - Red de alumbrado público.
- **Red de telefonía:** Se contemplan en el anteproyecto las instalaciones de telefonía.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el anteproyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el anteproyecto de urbanización.

Documentos del Anteproyecto:

El Anteproyecto consta de memoria, planos y presupuesto.

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

El P.A.U. del Sector Industrial “La Serna” se realizará mediante GESTIÓN DIRECTA.

Relación de compromisos asumidos por la administración.

No se han aportado.

Propuesta Jurídico-Económica:

No se ha aportado la propuesta Jurídico-Económica.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

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

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, y puesto que la Modificación Puntual de las N.N.S.S. mediante la que se delimitó y definió el Sector “La Serna” no contó con el Informe Sectorial Vinculante de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento, al no establecerse entonces la Ordenación Detallada del mencionado Sector, el Ayuntamiento deberá recabarlo ahora respecto del P.A.U., debiendo adaptar éste a las condiciones que dicho Informe establezca, siempre antes de Aprobar Definitivamente el Programa.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

Se considera completa y ajustada al T.R. y R.P.L.O.T.A.U.; no obstante deberá completarse en cuanto a las Reservas de Plazas de Aparcamiento de Titularidad Pública que resultan exigibles en aplicación del Artículo 21, 5 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., debiendo aportarse Plano donde se localicen y cuantifiquen las 230 Plazas de Aparcamiento Públicos que se indican, advirtiendo que tendrán que descontarse los accesos a las parcelas.

6.3.- Observaciones en cuanto al Anteproyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.

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

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

- **Relación de compromisos:** Deberá realizarse una relación precisa de los compromisos asumidos por la administración según se establece en el art. 110 del T.R.L.O.T.A.U.
- **Propuesta Jurídica-Económica:** Deberá existir una proposición Jurídico-Económica según se establece en el art. 110 del T.R.L.O.T.A.U.

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 le 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 Definitivamente el P.A.U. de referencia, éste deberá completarse y subsanarse en cuanto a aquellas Observaciones que expresamente se indican en el mencionado apartado nº 6 del presente Informe, relativo a Consideraciones Generales,; por lo que en cualquier caso el Informe Preceptivo ahora emitido habrá de entenderse Condicionado a las comprobaciones, por parte del Ayuntamiento, que se indican; subsanaciones y complementos que así deberán Certificarse por el Ayuntamiento cuando solicite el Registro e Inscripción del P.A.U. ahora Informado.

En cualquier caso, la Aprobación Definitiva a la que se hace referencia en el punto anterior estará supeditada a la publicación de la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de las N.N.S.S. mediante la que se crea el Sector que desarrolla el P.A.U. que ahora se Informa.

1.6. - CAMPO DE CRIPTANA - Modificación Puntual nº 5/2.005 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** Santiago Téllez Olmo. Arquitecto.
Equipo 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 de Febrero de 2.003, D.O.C.M. de 21 de Mayo de 2.003.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Campo de Criptana.

OBJETO

Identificar y distinguir de forma expresa las determinaciones de la Ordenación Estructural y Detallada del Plan de Ordenación Municipal, de acuerdo con lo previsto en el artículo 119,2 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

TRAMITACIÓN

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

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 257, de 22 de Diciembre de 2.005.
- Publicación Diario “La Tribuna”, de 10 de Diciembre de 2.005.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

Dado el carácter de la Modificación Puntual, al no suponer éste la adopción de nuevos criterios urbanísticos, ni el aumento de Densidades Edificatorias de ningún tipo, ni suponer Recalificaciones ni Reclasificaciones de Suelo; el Ayuntamiento considera innecesario no solo recabar los Informes que establece el Artículo 135,2,b) del R.P.L.O.T.A.U., sino el Dictamen de los Municipios Colindantes que establece el T.R.L.O.T.A.U.

No obstante, respecto del 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.; se le advierte a la C.P.U. que, en fechas 19 de Octubre y 4 de Noviembre de 2.005, el expediente de referencia ya fue informado directamente desde el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión extraordinaria de 6 de Febrero de 2.006.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

- Adaptar el Plan de Ordenación Municipal vigente en la localidad, al Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., ya que cuando se Redactó y Aprobó Definitivamente dicho Plan, el mencionado Reglamento aún no existía.
- Facilitar, en aplicación del Artículo 152 del R.P.L.O.T.A.U., la Aprobación Definitiva por parte del Ayuntamiento de Campo de Criptana de todas aquellas Innovaciones/Modificaciones que alteren la Ordenación Detallada establecida en el P.O.M.

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Distinción e identificación de las determinaciones de la Ordenación Estructural y Detallada del Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana, conforme a lo que establecen respectivamente los Artículos 19 y 20 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.; Distinción que se realiza de forma pormenorizada, e identificación que también se plasma gráficamente como determinan los Artículos del Reglamento de la L.O.T.A.U. que regulan las mencionadas Ordenaciones

CONSIDERACIONES

Sin consideraciones.

OBSERVACIONES:

Sin observaciones.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda Otorgar la APROBACIÓN DEFINITIVA de la Modificación Puntual de referencia, obviando y abreviando el período consultivo, por considerar que los objetivos del expediente innovador lo permiten, en base todo ello a lo que establece el Artículo 136, 1, d) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar tres ejemplares del Documento Técnico, convenientemente Diligenciados con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; así como una copia en Soporte Informático, formato PDF, del mencionado Documento Urbanístico.

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.

1.7. - 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.

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.

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”.

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.Us. de sesiones de 22 de Diciembre de 2.005 y 8 de Marzo de 2.006.

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:

- 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.

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

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

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

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

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

Sector PP1+PP2

- Clase de Suelo.....	Urbanizable
- Uso Global.....	Residencial
- Superficie Bruta del Sector.....	137.620 m ² s (antes 106.000 m ²)
- Área de Reparto.....	Coincidente con el Sector
- Aprovechamiento Tipo.....	0,60 m ² t/m ² s
- Aprovechamiento Objetivo.....	82.572 m ² t
- Densidad Máxima.....	25 Viv/Ha
- N° Máximo de Viviendas previstas.....	344 viviendas (antes 264 viviendas)
- Coeficientes Correctores Previstos:	
• Viviendas Libres.....	1
• Viviendas de Protección Oficial.....	1
- Diferencia de Viviendas Máximas.....	344 -264 = 80 viviendas
- Sistemas Generales de Zonas Verdes previstos en función del aumento de Densidad, a razón de 2,90 Habitantes/ Vivienda y de 500 m ² /200 Habitantes, al tener la localidad una población entre 2.000 y 10.000 Habitantes.....	580 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
- N° 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.

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 recabarlos 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. DE SESIÓN DE 8 DE MARZO DE 2.006:

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.

NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR EL AYUNTAMIENTO:

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de 8 de Marzo de 2.006, el Ayuntamiento remite en fecha 29 de Marzo la siguiente Documentación:

- Informes de la Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas, emitido el 14 de Marzo de 2.006, respecto de Abastecimientos, Saneamiento y Depuración, pero del Plan Parcial de los Sectores PP1+PP2 (P.A.U.); Informes a tener en cuenta en la Aprobación Definitiva y Adjudicación del Programa que desarrolle el PP1+PP2, y de cuya lectura se desprende que no existen impedimentos en cuanto a que las Infraestructuras sobre las que se Informa impidan el normal desarrollo del P.A.U. de los Sectores a los que se ciñen en sus informes.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, emitido por ésta el 23 de Marzo de 2.006, de cuya lectura se destaca como más significativa la advertencia que la C.H.G. realiza respecto a que cualquier nuevo consumo se tendrá que realizar a costa de alguno de los usos existentes, así como que el abastecimiento a las poblaciones es prioritario frente a otros usos, por lo cual si existe la posibilidad de garantizar esta demanda.
- Informe de la Oficina Técnica de Accesibilidad de la Confederación Coordinadora de Minusválidos Físicos (COCEMFE-CASTILLA LA MANCHA). El Informe que se aporta data del 6 de Marzo de 2.006, y concluye estableciendo que en la Modificación Puntual de las N.N.S.S. no se ha tenido en cuenta la legislación vigente en materia de Accesibilidad, ni implícitamente en la Redacción del Proyecto, ni explícitamente haciendo mención expresa a la misma, por lo que en cualquier proyecto urbanístico de Planeamiento o de obra creemos que debe contemplarse expresamente la Ley y el Código de Accesibilidad y los mecanismos necesarios para asegurar su cumplimiento.

Al margen de los Informes aportados por el Ayuntamiento de Malagón, se advierte que continúa faltando el Informe Sectorial de Bienestar Social, ya detectado en C.P.U. de 8 de Marzo de 2.006; por lo que resulta aplicable lo establecido en el Artículo 10,4 del T.R.L.O.T.A.U., en cuanto a la presunción de conformidad de la Administración afectada con el instrumento o proyecto formulado.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda **APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Modificación Puntual de referencia, por considerar que con su formulación y documentación Sectorial finalmente aportada, queda justificada la finalidad que establece el Artículo 136,3,a) del T.R.L.O.T.A.U., por la que queda asegurado que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio a través de la Modificación Puntual, respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos ni saturar las Infraestructuras Supramunicipales, o desvirtuar la función que les es propia; todo ello al margen e independientemente de la repercusión futura que pueda suponer e implicar el Informe de C.H.G. aportado por el Ayuntamiento, fundamentalmente en cuanto a la prioridad del Abastecimiento de agua a la población frente a otros usos.

La Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual desbloquea el Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolla los Sectores PP1+PP2, ya Informado de forma Preceptiva y Vinculante en C.P.U. de 8 de Marzo de 2.006, advirtiéndole al Ayuntamiento que el mencionado P.A.U. no podrá ser Aprobado Definitivamente ni Adjudicado hasta tanto sea Publicada la Aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual, ya que a través de ésta se crea, delimita y define el Sector PP1+PP2 que desarrolla el P.A.U.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar cuatro ejemplares del Documento Técnico, convenientemente Diligenciados con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; así como una copia en Soporte Informático, formato PDF, del mencionado Documento Urbanístico.

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.

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. – ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 6/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AGRICOLA, promovido por D. MANUEL RUIZ GÓMEZ, 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 22, parcela 148 B.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de ordenación 9.8 Regadíos Pedregosos.
- **Superficie de la parcela:** 26.910 m²
- **Superficie a construir:** 164,18 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución. Arturo Martínez Lillo. Ingeniero Agrónomo.

ANTECEDENTES:

1. El expediente tuvo entrada en esta Delegación Provincial con fecha 22 de Febrero de 2.006.
2. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 1 de Junio de 2.005.

3. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 21 de Noviembre de 2.005.
4. El expediente fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 13 de Diciembre de 2.005.
5. Transcurrido el período de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 14 de Febrero de 2.006.
6. El expediente ha sido informado favorablemente mediante Decreto del Alcalde de fecha 14 de Febrero de 2.006.
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 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.

2.2. - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 10/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AGRICOLA Y PORCHE, promovido por EXPLOTACIONES AGRARIAS DON MIGUEL 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 144, parcela 3.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de ordenación 9.9 Regadíos de IRYDA.
- **Superficie de la parcela:** 188,8768 Ha
- **Superficie a construir:** 885 m² (Nave agrícola 525 m² y porche 360 m²)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.

- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de construcción. José M^a Menchén Alumbrosos. Ingeniero Agrónomo.

ANTECEDENTES:

1. El expediente tuvo entrada en esta Delegación Provincial con fecha 14 de Marzo de 2.006.
2. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 3 de Noviembre de 2.005.
3. El expediente ha sido informado por el Técnico Municipal con fecha 17 de Enero de 2.006.
4. El expediente ha sido informado favorablemente mediante Decreto del Alcalde de fecha 8 de Marzo de 2.006.
5. Transcurrido el período de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 8 de Marzo de 2.006.
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.

4 - RUEGOS Y PREGUNTAS

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE,