

En Ciudad Real, siendo las 10 horas treinta minutos del día siete de Junio 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.

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

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

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

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

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

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

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

Dª Clara Anguita Hurtado de Mendoza, experta en urbanismo.

D. Román Rivero Nieto, en representación de la Federación de Municipios.

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

D. Agustín García del Castillo, 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. Francisco Chico de Campos.
D. Vicente Gallego Asensio.
D. Juan Antonio Mesones López.
D. José Miguel Lázaro Rodríguez.
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. - CARRION DE CALATRAVA - Modificación Puntual nº 7a y 7b 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:** URBANATURA, Asistencia Técnica de la Excma. Diputación de Ciudad Real.
- **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

M.P.-7a: Reclasificación de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbanizable con Uso Industrial (Polígono Industrial). El Suelo Reclasificado no es de Titularidad Municipal.

M.P.-7b: Redelimitación de los Sectores SR-5, SR-6, SR-7 y SR-8; y reubicación del Vial de Borde entre el SR-8 y la UE-6; así como Modificación del Aprovechamiento Tipo y de la Edificabilidad Global Máxima de los Sectores del SR-1 al SR-8.

Se advierte que el Ayuntamiento en fecha 17 de Febrero de 2.006 remitió para su inclusión en el expediente como Anexo aclaratorio la Modificación del Aprovechamiento Tipo y de la Edificabilidad Global Máxima del Sector Residencial SR-10, consecuencia de haberse omitido dicho Sector en las nuevas condiciones que afectaban al resto de Sectores del

Municipio.

En este sentido, ha de tenerse en cuenta que:

- Ni en el expediente administrativo, ni en el Documento Técnico, se hace referencia al Sector SR-10; en este último ni textual ni gráficamente se puede localizar dicho Sector.
- Tampoco se hace referencia al SR-10 ni en el anuncio del D.O.C.M. de 18 de Agosto de 2.004, ni en el Diario “Lanza” de 29 de Marzo de 2.006.
- La Evaluación Ambiental Preliminar emitida desde la Dirección General de Calidad Ambiental (Expte: PL/OT/CR/445) tampoco hace referencia al mencionado SR-10.
- El Sector SR-10 procede de la Modificación Puntual nº 6 de las N.N.S.S.

Por todo ello se considera que dados los antecedentes expuestos, no se puede considerar la inclusión del SR-10 en la presente Modificación Puntual VII a y b, debiendo quedar fuera de ésta.

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 el Art. 136 del R.P.L.O.T.A.U.

La Modificación Puntual de referencia no contó con el Informe Preceptivo que establece el Artículo 135,2,b) del R.P.L.O.T.A.U. al estar tramitado antes y después de la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., ya que ésta se produjo el 18 de Octubre de 2.004; basta para ello comparar las Publicaciones efectuadas así como las Aprobaciones Iniciales de que ha sido objeto el expediente.

1º Información Pública:

- Incoación del expediente: Ayuntamiento Pleno de sesión 8 de Junio de 2.004.
- Publicación D.O.C.M. nº 150, de 18 de Agosto de 2.004.
- Publicación Diario “Lanza”, de 29 de Marzo de 2.006.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos de:
 - Ciudad Real.
 - Torralba de Calatrava.
 - Almagro.
 - Miguelturna.
 - Fernán Caballero.

- Pozuelo de Calatrava.
 - Malagón.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
 - Aunque no se aporta ninguno de los Informes Sectoriales que regula el Artículo punto y letra del R.P. que se cita, el Ayuntamiento acredita la petición de los mismos. Sin embargo al día de hoy no se ha dispuesto de dichos Informes (Dirección General del Agua, Bienestar Social y Cocemfe).
 - Otros Informes Sectoriales:
 - Dados los objetivos de la Modificación Puntual, así como la Clasificación y ubicación física del Suelo afectado, el Ayuntamiento acredita la petición de Informe a la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real (Carretera CR-511), así como de Vías Pecuarias (Cañada Real de la Plata).
 - Evaluación Ambiental Preliminar:
 - El expediente cuenta con E.A.P. de Expte: PL/OT/CR/445, emitida el 9 de Junio de 2.005 por la Dirección General de Calidad Ambiental.
 - Igualmente, el expediente también cuenta con Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente, emitido el 29 de Diciembre de 2.005, y relativo a la adecuación del expediente a la E.A.P. de que ha sido objeto. Del informe emitido se destaca lo que a continuación se transcribe:

1º No figura el informe citado en la medida vinculante segunda en cumplimiento del art. 16.1 de la Ley 12/2002 reguladora del Ciclo integral del Agua.

2º En los planos se observa una segunda rotonda y accesos desde ésta y desde la existente a través de la vía pecuaria Cañada Real de la Plata, que no se encuentran autorizados.

3º No se encuentra recogida expresamente la medida vinculante octava, si bien se considera que su cumplimiento puede posponerse a la fase de desarrollo. (Continuidad e ininterrumpibilidad de los Caminos de Miguelturra y Terrero durante las obras de Urbanización (entre otras).

4º El resto de medidas vinculantes se comprueba que se cumplen.

El Informe de adecuación emitido por el Servicio de Calidad Ambiental fue solicitado desde el Servicio de Urbanismo en fecha 10 de Octubre de 2.005, y su petición suponía lo que establece el Artículo 136,1,a) del R.P.L.O.T.A.U.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión de 2 de Noviembre de 2.004, condicionada a la Resolución Favorable de la Consejería de Medio Ambiente; así como en Ayuntamiento Pleno de sesión de 3 de Mayo de 2.006.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

M.P.-7a: Creación de Suelo Industrial, continuidad del de la UE-3 y del SI-3, ubicado entre éstos y la Autovía A-43, en su tramo de Ciudad Real a Daimiel, desde Carrión de Calatrava hacia la localidad de Almagro, carretera CR-511 que se superpone con la Cañada Real de la Plata.

M.P.-7b: Incluir la ejecución de un Vial de Borde que se encuentra en el perímetro del núcleo urbano, reubicándolo para ello entre el Sector SR-8 y la Unidad de Ejecución UE-6

También se plantea subdividir el Sector SR-7 para facilitar su desarrollo.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

M.P.7a: Se crean y definen dos Sectores, ya que el Suelo Reclasificado de Rústico a Urbanizable Industrial está separado por la carretera CR-511 superpuesta ésta con la Cañada Real de la Plata. Las características más significativas de cada Sector, con Ordenación Detallada incluida, son las siguientes:

- Sector Pajarazos

- Superficie Bruta del Sector..... 139.335 m²
- Sistema Local de Equipamiento..... 6.967 m²
- Sistema Local de Zona Verde..... 13.934 m²
- Sistema General..... 0 m²
- Superficie Neta Edificabilidad Industrial..... 118.434 m²
- El Suelo Reclasificado pertenece al Polígono Catastral de Rústica nº 22, figurando la relación de todas las parcelas afectadas de dicho Polígono.
- Aprovechamiento Tipo (AR=Sector)..... 0,57
- Normas Urbanísticas: Se incluyen mediante la correspondiente Ficha, las que establece el Artículo 47 del R.P.L.O.T.A.U.

- Sector Terrero

- Superficie Bruta del Sector..... 155.597 m²
- Sistema Local de Equipamiento..... 7.780 m²
- Sistema Local de Zona Verde..... 15.560 m²
- Sistema General..... 0 m²

- Superficie Neta Edificabilidad Industrial..... 132.357 m²
- El suelo Reclasificado pertenece al Polígono Catastral de Rústica n° 23, figurando la relación de todas las parcelas afectadas de dicho Polígono.
- Aprovechamiento Tipo (AR=Sector)..... 0,57
- Normas Urbanísticas: Se incluyen mediante la correspondiente Ficha, las que establece el Artículo 47 del R.P.L.O.T.A.U.

Todo el Suelo Reclasificado es de titularidad Privada, desconociéndose si existe algún tipo de Convenio Urbanístico previo a la Reclasificación de los 294.932 m² a los que asciende el futuro Polígono Industrial entre los dos Sectores creados.

M.P.-7b:

- Redefinir los límites de los Sectores SR-5, SR-6, SR-7 y SR-8, al objeto de incluir en sus ámbitos un Vial de Borde común y tangente a todos ellos; por lo que cada Sector afectado tendrá la nueva Superficie Bruta que se indica a continuación:

	Superficie Actual (m ²)	Superficie Modificada (m ²)	Diferencia Superficial (m ²)
SR-5	32.706,60	34.839,00	2.132,40
SR-6	49.698,10	54.645,00	4.946,90
SR-7	83.041,50	86.982,00	3.940,50
SR-8	52.611,00	54.107,00	1.496,00
Superficie total Reclasificada			12.515,80

Los 12.515,80 m² pertenecen a Suelo Rústico, por lo que la mencionada superficie será Reclasificada a Urbanizable Residencial.

- Fragmentar el nuevo Sector SR-7 en los Sectores SR-7A y SR-7B, tal que:

Sector SR-7A.....	51.542 m ²
Sector SR-7B.....	35.440 m ²
Sector SR-7 (Modificado).....	86.982 m ²

- Respecto de la UE-6, se ve afectada por el Viario de Borde que se incluye en los Sectores SR-5 al SR-8, ya que la parte de Viario que a ésta le afecta se desplaza para conectar con una rotonda ya existente.

La superficie de la UE-6 no se ve afectada con la Modificación, manteniéndose en 19.677 m².

- Ampliar las condiciones de la Edificación Residencial Intensiva (ER-1), en cuanto a Edificabilidad (1,5 m²/m²) y a Edificabilidad Global Máxima (0,70 m²/t/m²) y a Densidad Máxima de Viviendas (60 Viv/Ha); condiciones a aplicar, según se deduce, a todos los Sectores desde el SR-1 al SR-8.

6.- CONSIDERACIONES

M.P.-7a: Se ajusta a lo que dada su finalidad establecen el T.R. y R.P.L.O.T.A.U., salvo en aquellas cuestiones que debiéndose completar justificar o subsanar se indican en el apartado siguiente, relativo a Observaciones.

M.P.-7b: Idem M.P.-7a.

OBSERVACIONES:

M.P.-7a:

- Se tendrá que aclarar lo relativo al Uso Compatible Residencial, en Tipología Nave, como “Unifamiliar Vinculado” que se contempla para cada uno de los Sectores Pajarazos y Terrero, al objeto de la posible exigencia en cuanto a Sistemas Generales.
- Dada la variedad de Usos Compatibles, se deberán establecer los Coeficientes Correctores de Ponderación a que hace referencia el R.P.L.O.T.A.U., al objeto de compensar las diferencias de rentabilidad económica resultante.
- Deberán aclararse las discrepancias numéricas existentes en cuanto a las superficies brutas de cada uno de los dos Sectores, ya que para el Sector Pajarazos se citan $147.159,46 \text{ m}^2$ 139.335 m^2 dada esta última por válida; y para el Sector Terrero se citan 167.806 m^2 , 155.335 m^2 y 155.597 m^2 , dada esta última por válida.
- Se deberá justificar que cada uno de los Sectores delimitados no se ajustan a límites de propiedad, puesto que este tipo de delimitación está expresamente prohibido por el T.R.L.O.T.A.U.
- Se deberá indicar que la Edificabilidad que se establece de $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ es “Edificabilidad Neta”; todo ello para ambos Sectores.
- Se deberá establecer la Edificabilidad Bruta de cada uno de los dos Sectores.
- Se tendrán que indicar para cada uno de los dos Sectores creados los posibles “Usos Prohibidos”.
- Se deberá justificar, o al menos hacer referencia, a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U., ya que los dos nuevos Sectores que se crean presentan, en ambos casos, como límites físicos los caminos de Pajarazos y Terrero. En cualquier caso se advierte que los caminos afectados podrán incluirse totalmente en los sectores, o al menos hasta los ejes de éstos.
- El límite del Sector SI-3 respecto del Sector Pajarazos deberá modificarse, ya que entre ambos no existe Suelo Rústico, puesto que el SI-3 fue modificado en su momento y la

banda de Suelo Rústico a que se hace referencia fue incluida en el SI-3 al objeto de ubicar en éste el vial que de hecho separará SI-3 y Sector Pajarazos (Ver por ejemplo el Plano PR-01 del Anexo a la M.P.-7a y 7b, más otros planos que aparecen con el mismo error).

- La viabilidad urbanística dependerá de lo que establezcan los Informes Sectoriales de los que carece el expediente, debiendo ajustarse ésta parte de la Modificación a lo que establezcan los primeros.
- Deberá reflejarse gráficamente el Sector Residencial SR-10.
- Deberá justificarse el encaje y adecuación de los Sectores Industriales que se crean entre los objetivos que rigieron la formulación y el Modelo Territorial que se pretendía cuando se Redactaron las N.N.S.S.

M.P.-7b:

- Además de las Fichas de cada Sector Urbanizable (del SR-5 al SR-8) y de la Unidad de Ejecución (UE-6) que se ven afectados por esta parte de la Modificación Puntual, deberá incluirse un cuadro comparativo que refleje Aprovechamientos, Edificabilidades y Densidades Residenciales iniciales y modificadas, todo ello extendido también a los Sectores SR-1, SR-2, SR-3 y SR-4, ya que estos también se ven afectados por las modificaciones que sufren las condiciones de la Edificación ER-1.
- Deberá hacerse referencia al incremento de posibles Sistemas Generales, en función todo ello del resultado del punto anterior.
- Deberá incluirse un cuadro comparativo que refleje Aprovechamientos, Edificabilidades y Densidades Residenciales iniciales y modificadas de los Sectores SR-1 al SR-8 al establecerse para todos estos Sectores una Edificabilidad Global Máxima de $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y una Densidad Máxima de 60 Viv/Ha.
- Deberá hacerse referencia al incremento de posibles Sistemas Generales en función todo ello del resultado del punto anterior.
- Deberán aclararse los términos Intensidad y Edificabilidad Global Máximas en Edificación Residencial Intensiva (ER-1) ya que no solo se confunden sino que discrepan en cuanto a Densidad Residencial Máxima (en unos casos se citan 30, 40 ó 60 Viviendas/Hectárea), establecidas en unos casos y en otros dentro del mismo Documento Técnico inicial, procedentes de la Modificación Puntual nº 1 de que fueron objeto las N.N.S.S.
- La Modificación Puntual asume una Ordenación Detallada para la UE-6 que contempla a su vez la Modificación Puntual nº VIII.C de las N.N.S.S. de Carrión de Calatrava, pendiente de Aprobar Definitivamente al día de hoy, cuestión que tendrá que aclararse, puesto que cada una de estas Modificaciones Puntuales tiene trámites administrativos diferentes así como efectos urbanísticos posteriores similares.

- Se tendrá que especificar que tipo de Edificabilidad de la Tipología ER-1 es la de 1,5 m²/m², aparentemente Edificabilidad Neta.
- Igualmente se tendrá que especificar si la superficie de 125 m² por vivienda es construida o útil, ya que aparentemente correspondería a la primera de ellas, puesto que se cita el término m² edificados.
- El Vial de Borde que provoca la redelimitación de los Sectores SR-5, SR-6, SR-7, SR-8 y UE-6 tiene características de Sistema General, a juzgar por la Ordenación Estructural que provoca, por lo que así deberá quedar recogido total o parcialmente, como Sistema General adscrito.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como Informe de la Modificación Puntual de referencia las Observaciones que del expediente figuran en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., apartado nº 6 de éste, debiendo asimilarse por lo tanto dicho Informe al que establece el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., ya que éste no fue solicitado en su momento por el Ayuntamiento.

Subsanado y corregido el Documento Urbanístico de la Modificación Puntual de referencia, así como ajustada ésta a todos los Informes Sectoriales a los que se hace referencia en el apartado nº 2, relativo a “Concertación Interadministrativa”, del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., así como al Informe de Adecuación de la E.A.P., el Ayuntamiento deberá presentar un ejemplar del Documento Técnico de la Modificación Puntual, que englobe el primer Documento Urbanístico mas el Anexo de éste, al objeto de que ésta sea Aprobada Definitivamente, advirtiéndole al Ayuntamiento que los Informes Sectoriales a los que se hace referencia, y la adecuación del Documento Técnico (refundido) a éstos, demostrará que el modelo de crecimiento asumido por el municipio mediante la presente Modificación Puntual respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras urbanísticas, sin desvirtuar la función que les es propia; Finalidad fundamental que habrá de ser tenida en cuenta por la C.P.U. al objeto de otorgar la Aprobación Definitiva futura del expediente.

1.2. - CARRIÓN DE CALATRAVA - Modificación Puntual nº VIII de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

El expediente de referencia fue tramitado anteriormente en C.P.U. de 8 de marzo de 2.006.

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 asimiló al acuerdo emitido por la C.P.U. de sesión de 8 de Marzo de 2.006.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 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 inicial:

- 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.
- 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.

- 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
---------------------------------	--------------------------

Superficie modificada del SR-1.....	26.315,00 m ²
Diferencia superficial SR-1.....	1.856,00 m ²
Superficie actual de Suelo Urbano Consolidado.....	975.976,60 m ²
Superficie modificada de Suelo Urbano Consolidado.....	977.832,60 m ²
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 ESTIMADAS EN C.P.U. DE 8 DE MARZO DE 2.006:

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. DE SESIÓN DE 8 DE MARZO DE 2.006:

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.

NUEVA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA POR EL AYUNTAMIENTO:

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de 8 de Marzo de 2.006, el Ayuntamiento ha ido remitiendo la siguiente documentación:

1º Informes de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración emitido por la Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas. En ambos casos los Informes hacen referencia a que la Modificación no repercute en un incremento de población ni en el volumen de abastecimiento y depuración, por lo que no se establecen objeciones en estas materias.

2º Solicitudes de informes a Bienestar Social y a COCEMFE; de los que al día de hoy el Ayuntamiento no ha dispuesto.

Igualmente acredita la Concertación Interadministrativa realizada con los Ayuntamientos de: Miguelturra, Pozuelo de Calatrava, Ciudad Real, Fernán Caballero, Almagro, Malagón y Torralba de Calatrava.

3º Anexos aclaratorios a las partes “A, B y C” de que consta la Modificación; así como la parte “D”, de la que el Ayuntamiento desistió en su momento.

Atendiendo a cada parte del expediente, se comprueba que:

Consideraciones y Observaciones a la última Documentación Técnica presentada por el Ayuntamiento:

- Anexo A: Se han aclarado y especificado las Consideraciones y Observaciones que para esta parte de la M.P. VIII estimó la C.P.U. en su sesión de 8 de Marzo de 2.006. No obstante continúan sin justificar las razones de interés general que han de concurrir y ser ponderadas por el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha al objeto de fundamentar su Dictamen Habilitante.
- Anexo B: Se asume que sea el futuro Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SR-1 el documento que reajuste la diferencia superficial detectada; así como que la exclusión del Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la Vía Pecuaria de la Cañada Real de la Plata sea cuando se desarrolle el mencionado Sector.
- Anexo C: De la lectura de este Anexo se deduce que se elimina el término Directo y que se asume la UE-6 como Suelo Urbano, sin especificar Consolidado o No Consolidado, aunque se indica que posee los servicios precisos para la condición de solar, cuestión que discrepa con las intenciones de la Modificación Puntual nº VII-B de las N.N.S.S. (Actualmente en trámite), por lo que habrá que aclarar las contradicciones existentes.

Aprovecha también éste Anexo C para aclarar que la adquisición de Suelo Público en la UE-6 es consecuencia de los acuerdos alcanzados con la propiedad del suelo afectado.

- Modificación Puntual VIII. D:

Plantea Recalificar de Suelo Industrial (E.I.) a Suelo Residencial (M.C.) las siguientes superficies:

- 5.235,50 m² (Industrias Marvi)
- 4.716,00 m² (Cooperativa del Campo Agrícola y Ganadera)
- 5.233,80 m² (Bodegas Naranjo)
- 15.185,30 m² (Superficie Total Recalificada)

Esta parte de la Modificación Puntual plantea la Recalificación opuesta que facilitó la Modificación Puntual nº 3 de las N.N.S.S. de Carrión de Calatrava (Aprobada Definitivamente en C.P.U. de 23-10-2.002); ya que a estos 3 grandes solares se les cambió el Uso contrario al que se pretende ahora, ascendiendo entonces la superficie total Recalificada en los 3 solares a la misma de ahora.

En este sentido, únicamente se justifican las motivos que provocan la Recalificación no citándose en ningún punto del Documento Técnico el Régimen Urbanístico, que ajustado al T.R.L.O.T.A.U., le resulta exigible al Suelo al que se le cambia el Uso, asumiéndose únicamente la Reversión (¿?) del Uso al Inicial sin más, tratándose exclusivamente de antecedentes, intenciones y Ordenanzas Urbanísticas a eliminar y a emplear.

En cuanto a los motivos que provocan la Recalificación planteada se estima que están suficientemente justificados, máxime con la Reclasificación de los 294.932 m² de Suelo Rústico a Urbanizable Industrial que plantea la M.P.-7a (actualmente pendiente de Aprobar Definitivamente por parte de la C.P.U.)

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, respecto de cada una de las partes de que consta la Modificación Puntual de referencia, lo que a continuación se indica:

M.P. VIII. A: Informar Favorablemente y remitir a la Comisión Regional de Urbanismo para que continúe el trámite administrativo que establece el T.R.L.O.T.A.U., al comportar la Innovación el cambio de Uso de una Zona Verde anteriormente prevista.

No obstante, con carácter previo a remitir a la C. R. de U., el Ayuntamiento deberá presentar de forma independiente un ejemplar de esta parte de la Modificación Puntual, convenientemente Diligenciada, que refunda la inicialmente presentada de esta parte y el Anexo de ésta, debiendo justificarse necesariamente las razones de interés general que han de concurrir y ser ponderadas por el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha al objeto de fundamentar su Dictamen Habilitante; justificación ya indicada en C.P.U. de 8 de Marzo de 2.006.

M.P. VIII. B: Suspender la Aprobación Definitiva de esta parte del expediente hasta que se especifiquen las nuevas Superficies Actual y Modificada del SR-1 después de optar por que

sea el P.A.U. de dicho Sector el que excluya el Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la Cañada Real de la Plata.

En cualquier caso, se le advierte al Ayuntamiento que también podría ser el P.A.U. del Sector SR-1 el que excluyera los 1.856 m² que le pertenecerían a la UE-1. En este sentido deberá aclararse porqué la Superficie Bruta del Sector SR-1 disminuiría cuando gráficamente, comparando estado actual y modificado, el efecto es el contrario; es decir aumentaría de superficie.

Aclaradas las discrepancias técnicas detectadas, se faculta al Delegado de Vivienda y Urbanismo (Vicepresidente de la Comisión Provincial de Urbanismo) para que, en aplicación del Artículo 37,5 del T.R.L.O.T.A.U., esta parte de la Modificación Puntual sea Aprobada Definitivamente y mandada a Publicar siempre que el Ayuntamiento remita cuatro ejemplares del Documento Técnico parcial que refunda la parte inicial y el Anexo de ésta.

M.P. VIII. C: Suspender la Aprobación Definitiva de esta parte de la Modificación Puntual y requerir del Ayuntamiento que se aclare formalmente el Documento Técnico en concreto respecto de las finalidades imprecisas que se detectan comparando M.P. VIII. C y M.P.-7.b; en base todo ello a lo que establece el Artículo 37, 1, b) del T.R.L.O.T.A.U., advirtiéndole al Ayuntamiento que en aplicación de éste la consideración del Suelo incluido en la UE-6 como Suelo Urbano Consolidado, únicamente será mediante la ejecución del Planeamiento a través de Programa de Actuación Urbanizadora.

M.P. VIII. D: Devolverle al Ayuntamiento esta parte de la Modificación Puntual por considerarla técnicamente incompleta, requiriendo del Ayuntamiento que, en base a lo que establece el Artículo 37, 1, b) del T.R.L.O.T.A.U. se complete esta parte del expediente, fundamentalmente en cuanto al Régimen Urbanístico que le resultará aplicable al Suelo Recalificado, en aplicación del T.R. y R.P.L.O.T.A.U.

1.3. - 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 y en C.P.U. de sesión de 8 de Marzo de 2.006.

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 /m ² s	Sin definir
Coeficiente de homogeneización. En su caso.	-	-
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	-	-
Aprovechamiento Tipo	0,60 m ² /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 Miguelturra.
- **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 financieros.....	2.000 €
• Gastos de conservación.....	5.000 €
▪ 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 m²
- Suelo neto industrial: 16.882 m²
- Infraestructuras: 95 m²
- Red viaria: 3.563 m²
- Parcela mínima: 500 m²
- Ocupación máxima: 90%
- Edificabilidad bruta: 13.592 m²
- Edificabilidad neta en parcela: 0,80 m²/m²
- Altura máxima: 10 m
- Nº 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. DE SESIÓN DE 8 DE MARZO DE 2.006:

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.

NUEVA DOCUMENTACIÓN REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de sesión 8 de Marzo de 2.006, el Ayuntamiento remite la siguiente documentación:

- Nuevo ejemplar del Plan Especial de Reforma Interior del P.A.U., suscrito por D. Miguel García Otero (Arquitecto) en fecha Abril 2.006, corregido en cuanto a:
 - La Reserva de Suelo para Aparcamientos Públicos se ubica dentro de los límites de la UE-3, obteniéndose 34 Plazas, correspondientes a 1 Plaza cada 400 m² de Edificación Industrial (Artículo 21, B) del R.P.L.O.T.A.U.)
 - Las Plazas de Aparcamiento Privadas ascienden a 1 Plaza cada 200 m² de Edificación Industrial. (Se asume pero no se cuantifican)

- No se produce reajuste numérico del P.E.R.I., puesto que el Vial propuesto por el Plan se sitúa en parte sobre los terrenos de protección de la carretera N-430, de acuerdo con el Artículo VI.1.6 de las N.N.S.S. en el que se indica que el acceso a la UE-3 se realizará desde la CR-511 (Carretera de Almagro); optándose finalmente por establecer un vial de anchura ligeramente inferior a la prevista, cuya calzada se reparte de forma equivalente entre la UE-3 y la zona expropiada por el Ministerio de Fomento en su momento. Esta opción cuenta con Informe Favorable de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento, emitido el 5 de Julio de 2.005.
 - En la Unidad de Ejecución se han excluido los terrenos procedentes de las expropiaciones realizadas en su día por el Ministerio de Fomento.
 - En cuanto al Anteproyecto de Urbanización, se aplican las determinaciones del Código de Accesibilidad, tal como se indicó por la C.P.U.
- Informe Favorable de la Unidad de Carreteras del Estado (Ministerio de Fomento) en Ciudad Real. El Informe aportado data del 2 de Mayo de 2.006, y hace referencia fundamentalmente a que parte del Vial de la UE-3 discurre por terrenos de titularidad del Ministerio de Fomento, y cuyo único acceso se realizará a través de la glorieta existente en la CR-511 (Carretera de Carrión de Calatrava a Almagro).

OBSERVACIONES AL ÚLTIMO P.E.R.I. REMITIDO POR EL AYUNTAMIENTO:

En la Ordenación Propuesta para la UE-3, deberá indicarse expresamente que las Plazas de Aparcamiento Privadas ascenderán a un número mínimo de 68; sugiriéndose que se indique en la página nº 10 del P.E.R.I., ya que es aquí donde se recogen las Plazas de Aparcamiento Públicas.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia, por considerar que con las subsanaciones que se han introducido en el último ejemplar del P.E.R.I. remitido por el Ayuntamiento, así como con el Informe Favorable de la Unidad de Carreteras del Estado en Ciudad Real (Ministerio de Fomento) también aportado por éste, queda justificada la adecuación del expediente a las determinaciones de la Ordenación Urbanística exigibles al P.A.U., provenientes tanto del T.R. y R.P.L.O.T.A.U., como de las establecidas en las propias N.N.S.S. de Carrión de Calatrava, más todos los antecedentes en cuanto a Cesiones de que fue objeto la Unidad de Ejecución anteriormente a su desarrollo, justificadas éstas mediante los Convenios Urbanísticos suscritos entonces entre Ayuntamiento y Propiedad.

Con carácter previo a la Aprobación Definitiva y Adjudicación del P.A.U. al Agente Urbanizador, el Ayuntamiento deberá comprobar que la Ordenación Propuesta para la UE-3 que recoge el P.E.R.I. se corrige según se indica en las Observaciones que se realizan al último ejemplar del P.E.R.I. remitido por el Ayuntamiento; subsanación que así deberá ser Certificada por la Secretaría del Ayuntamiento cuando solicite el Registro e Inscripción del

P.A.U. ahora Informado Favorablemente de forma Condicionada a que se corrija la cuestión relacionada con los Aparcamientos Privados exigibles a la UE-3 en aplicación del R.P.L.O.T.A.U.

1.4. - CORRAL DE CALATRAVA - Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

Autor Documento Urbanístico: Manuel Ortiz Cárdenas. Arquitecto.

INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO REMITIDO DESDE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO AL AYUNTAMIENTO DE CORRAL DE CALATRAVA EL 22 DE MARZO DE 2.006

ANTECEDENTES

- **Población:** 1.275 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)
- **Planeamiento Urbanístico Actual, Fecha de Aprobación Definitiva y Publicación de ésta:**
 - Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
 - Comisión Provincial de Urbanismo de sesión: 21-12-1993.
 - D.O.C.M.: 25-03-1994.
 - Antecedentes posteriores a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Corral de Calatrava, que obran en el Inventario y Archivo de Planeamiento Urbanístico Provincial que obra en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Urbanismo y Vivienda:

EXPTE.	C.P.U.	D.O.C.M.
E.D. Manzana delimitada entre c/ Almadén y c/ Acacias	23/02/2000	-
Modificación P.D.S.U.	10/05/2001	21/12/2001
Modific. P.D.S.U. relativa a la reclasificación de suelo urbano con calificación dotacional público, uso sanitario y social	08/07/2003	19/04/2004
E.D. apertura viario entre las calles de la Virgen y la Rana con parcelación de los solares resultantes	24/03/2004	-

TRÁMITE ADMINISTRATIVO

- El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establecen los artículos 37 del T.R.L.O.T.A.U. y 136 del R.P.L.O.T.A.U.
- Concertación Interadministrativa con la Consejería competente en Materia de Ordenación Territorial y Urbanística (Artículo 134, R.P.L.O.T.A.U.): No existe. No solicitada.

- **Información Pública:**

- D.O.C.M. nº 218 de 19 de Noviembre de 2.004.
- Diario Lanza de 11 de Noviembre de 2.004.
- Resultado de la Información Pública: 3 alegaciones presentadas, todas ellas estimadas por el Ayuntamiento en su acuerdo de Aprobación Inicial; estimaciones que le fueron notificadas individualmente a cada alegante según acredita el Ayuntamiento.

- **Concertación Administrativa:**

- Ayuntamientos Colindantes:

- Caracuel de Calatrava.
- Villamayor de Calatrava.
- Cañada de Calatrava.
- Ciudad Real.
- Poblete.
- Alcolea de Calatrava.
- Los Pozuelos de Calatrava.
- Abenojar.
- Cabecarados.

- **Informes Sectoriales (Artículo 135,2,b) R.P.L.O.T.A.U.):**

1º/ Dirección General del Agua:

- Abastecimiento: J.C.C.M. No competente.
- Saneamiento: No se hace referencia.
- Depuración: Existencia de un Proyecto de Construcción, Explotación y Mantenimiento, entre otros Municipios, de la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Corral de Calatrava.

1º a. Informe de Aquagest :

- Abastecimiento: Suficiente, tanto para los crecimientos previstos en el P.O.M., como para el futuro Polígono Industrial Municipal.
- Saneamiento: No se hace referencia.
- Depuración: Ídem a Abastecimiento.

1º b. Informe del Arquitecto Redactor del P.O.M. respecto de la capacidad suficiente de la Red de Saneamiento Municipal.

2º/Informe Favorable de Bienestar Social (11-02-2005)

3º/Informe Favorable de Cocemfe-Castilla La Mancha (19-01-2006)

4º/Informe de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística: No existe. No solicitado. (Asimilado al que ahora se emite)

- **Otros Informes Sectoriales (Presentados)**

- Informes Favorables de Sanidad (17-10-2002 y 17-11-2004)
- Informe de la Unidad de Carreteras de Ciudad Real del Ministerio de Fomento emitido el 11 de Octubre de 2.005. El Informe recabado hace especial mención al futuro desarrollo del Sector Urbanizable Industrial del Ayuntamiento (Polígono Industrial Municipal), a ubicar en la confluencia de la CN-420 y de la CR-P-5135. El mencionado Sector aparece Ordenado Detalladamente tal y como lo desarrollará el futuro P.A.U., del que se tiene conocimiento que ya está redactado, pendiente únicamente de ser tramitado una vez se Apruebe Definitivamente el P.O.M. que recoge el Sector.
- Informe de la Administración General del Estado (Unidad de Agricultura), relativo al Silo propiedad del Fondo Español de Garantía Agraria.
- Informes de la Delegación de Economía y Hacienda (Sección Patrimonio del Estado), relativo al Aprovechamiento de los inmuebles del Estado en el Plan de Ordenación Municipal.
- Informes de la Delegación de Cultura; así como de la Consejería de Cultura (Servicio de Bienes Inmuebles, Museos y Arqueología, y de la Dirección General de Patrimonio y Museos.
- Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio de sesión de 3 de Marzo de 2.005.
- Informe Favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana del Ministerio de Medio Ambiente, relativo a los de datos de aforos de los Arroyos “San Antón” y “Del Prado”, relacionado a su vez con la Medida Vinculante 5ª de la Evaluación Ambiental Preliminar emitida por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural respecto del P.O.M.
- El Informe del que finalmente se ha dispuesto data del 21 de Febrero de 2.006 y está condicionado a que se incorporen en el Plan de Ordenación Municipal las determinaciones y consecuencias que han de influir en el desarrollo del Planeamiento Urbanístico, derivadas del “Estudio de Inundabilidad de los Arroyos San Antón y del Prado a su paso por la localidad de Corral de Calatrava”, y la afección consecuente que se establece para los caudales de avenida con períodos de retorno de $T=50$, $T=100$ y $T=500$, con objeto de que no represente riesgo para personas y cosas con el desarrollo urbanístico, y los cauces puedan evacuar las avenidas previsibles; todo según el estudio presentado por el Ayuntamiento, y suscrito por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos D. Ubaldo Marín Comitre. Determinaciones y

consecuencias del Estudio de Inundabilidad que necesariamente habrán de incorporarse al Plan de Ordenación Municipal.

- Informe Favorable de la Excelentísima Diputación Provincial de Ciudad Real, emitido el 21 de Febrero de 2.006.
- Informe Favorable de Educación y Ciencia respecto al Equipamiento Educativo existente y previsto en la localidad, y ámbito de sus competencias en general. El Informe que se aporta data del 17 de Febrero de 2.006.

• **Otros Informes Sectoriales (No Presentados)**

- Informe de Carreteras de Titularidad Autonómica. (Aportado, data del 17 de Abril de 2.006, y deberá incluirse en el P.O.M.)
- 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 desde el día 23 de Junio de 2.005. (Solicitado por el Ayuntamiento y no emitido por la C.H.G.)

EVALUACIÓN AMBIENTAL PRELIMINAR (EXPTE: PL/OT/CR/458)

- E.A.P. emitida por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en fecha 23 de Mayo de 2.005.
- Correcciones a la E.A.P., emitida también por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en fecha 6 de Julio de 2.005.
- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural emitido el 29 de Diciembre de 2.005 relativo a la adecuación del P.O.M., remitido por el Ayuntamiento para su Aprobación Definitiva, a la E.A.P. y Correcciones de ésta; Informe que deberá recabarse de nuevo ya que mediante escrito de fecha 9 de Febrero de 2.006 el Ayuntamiento ha remitido correcciones de gran calado al Régimen del Suelo Rústico contenido en el P.O.M., no Informadas por lo tanto por el Servicio de Calidad Ambiental, toda vez que ha sido posteriormente al Informe emitido por dicho Servicio.

El Informe inicial emitido por el Servicio de Calidad Ambiental fue solicitado directamente desde el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Vivienda y Urbanismo siguiendo las indicaciones de la Dirección General de Calidad Ambiental.

APROBACIÓN INICIAL

- Ayuntamiento Pleno de sesión de 14 de Septiembre de 2.005.

INFORME DEL P.O.M.

Atendiendo a cada uno de los Documentos de que ha de constar el P.O.M., según el Artículo 40 del R.P.L.O.T.A.U.

1º Memoria Informativa y Justificativa

- Memoria Informativa

Se presenta y se ajusta totalmente a lo que establece el Artículo 41,1 del R.P.L.O.T.A.U.

No obstante se deberán incorporar tanto la Evaluación Ambiental Preliminar como la Corrección de ésta evacuadas por la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural (EXPTE: PL/OT/CR/458); ya que en el Volumen III (Anejo 1 del P.O.M.), independiente a la Memoria Informativa, se aporta el Informe Ambiental elaborado por el Arquitecto Redactor del P.O.M.

- Memoria Justificativa

Se presenta y se ajusta totalmente a lo que establece el Artículo 41,2 del R.P.L.O.T.A.U.

En este apartado y al objeto de complementarla, el Ayuntamiento aporta, en fecha 8 de Febrero de 2.006, nueva Documentación por la que justifica de forma independiente, todas las Finalidades que han de regir en la adopción del acuerdo de la C.P.U. en su pronunciamiento de Aprobación Definitiva, y que determina el Artículo 136,3,a) del R.P.L.O.T.A.U.

2º Planos de Información

Se aportan los Planos que establece el Artículo 42 del R.P.L.O.T.A.U.

3º Normas Urbanísticas y Fichas de Planeamiento, Desarrollo y Gestión (Artículos 43 a 47 del R.P.L.O.T.A.U.)

3.1. Normas Urbanísticas generales reguladoras de las características de los diferentes usos de Suelo y de las Edificaciones (Artículo 44 del R.P.L.O.T.A.U.)

Se ajustan a lo que establece el R.P.L.O.T.A.U., si bien se deberán identificar y distinguir expresamente las determinaciones de la Ordenación Estructural y de la Detallada que contempla el Artículo 119,2 del R.P.L.O.T.A.U.; distinción que facilitará el procedimiento que para la Aprobación de las innovaciones de los Planes de Ordenación Urbanística, establece el Artículo 152,2 del R.P.L.O.T.A.U.; relacionado todo ello con lo que

establece el Artículo 43,2 del R.P.L.O.T.A.U.

Anejo a la Normativa Urbanística, el Ayuntamiento presentó el 8 de Febrero de 2.006 nueva Documentación que recoge las Fichas de Planeamiento, Desarrollo y Gestión de las dos Zonas de Ordenación Urbanística que se establecen para Suelo Urbano, Z.O.U.1 y Z.O.U.2 con Uso Global Residencial e Industrial Almacenamiento respectivamente, así como la de la única Unidad de Actuación Urbanizadora que se delimita, denominada A.2, junto con las Fichas de los once Sectores Urbanizables que se delimitan.

3.2. Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación del Suelo Rústico (Artículo 45 del R.P.L.O.T.A.U.)

- En el Art. 5.5. Requisitos sustantivos para la materialización de los Usos en Suelo Rústico de Reserva además de la superficie de parcela mínima y ocupación máxima que consta en el, deberán recogerse el resto de requisitos sustantivos que se establecen en el Reglamento del Suelo Rústico para los distintos usos autorizables.
- En el Art. 5.6. Características Básicas de las Intervenciones, Determinaciones Directas y Subsidiarias, deberá eliminarse el carácter de subsidiario y regularse expresamente en el planeamiento que se desarrolla las determinaciones que deben cumplir las construcciones y edificaciones.
- En el documento urbanístico (P.O.M.) deberá redactarse aquello que se quiera legislar, evitando en lo posible las referencias al cumplimiento de artículos del Reglamento de Planeamiento e Instrucción Técnica de Planeamiento, para evitar que al aplicar el P.O.M. tengan que consultarse otras Normativas Urbanísticas vigentes y facilitar su aplicación.
- La superficie de parcela mínima para las instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola, las relacionadas con la caza y la actividad cinegética, en el suelo no urbanizable de especial protección, se ajustará a la establecida en la Instrucción Técnica de Planeamiento.
- Se deberá establecer las características y las condiciones morfológicas y tipológicas de las construcciones y edificaciones que se permitan realizar, según se establece en el artículo 9 del Reglamento de Suelo Rústico.
- En los planos donde se delimita el suelo rústico de reserva y el suelo no urbanizable de especial protección deberán eliminarse las curvas de nivel y realizarse a una escala mayor, que permita apreciar con claridad los polígonos y parcelas afectados por cada uno de ellos.
- Deberán cumplirse las consideraciones que se establecen en el informe de fecha 28 de Diciembre de 2005 del Jefe de Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente donde consta que el Plan de Ordenación Municipal se adecua al contenido de las Evaluaciones Ambientales Preliminares emitidas por el Servicio de Evaluación Ambiental de esta Consejería, si bien se deberían concretar expresamente los usos permitidos en suelo

rústico y referenciar con el catastro mas claramente las diferentes categoría de esta clase de suelo.

- Con fecha 8 de febrero de 2.006 se ha presentado unas modificaciones muy significativas en el suelo rústico, por lo tanto se deberá recabar nuevo informe de la mencionada Delegación de Medio Ambiente.
- 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 excepcionalmente que usos, actos y actividades de los enumerados en el art. 11, del Reglamento de Suelo Rústico, de acuerdo con la legislación sectorial, están permitidos, según se establece en el art. 12 del mencionado texto legal. Ya que en el documento urbanístico se permiten todos los uso, actos y actividades del artº 11, en el suelo no urbanizable de protección cultural, infraestructuras y equipamientos (Carreteras y ferrocarriles) y la mayoría en el resto de suelo no urbanizable de especial protección.

3.3. Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación del Suelo Urbano (Artículo 46 del R.P.L.O.T.A.U.)

Suelo Urbano Consolidado

- Abarca la Z.O.U.1 con Uso Global Residencial y la Z.O.U.2 con Uso Global Industria y Almacenamiento; arrojando unas superficies aproximadas de:

Z.O.U.1.....	40,00 Has
Z.O.U.2.....	0,67 Has

- No obstante deberá aclararse lo relativo al ámbito urbano correspondiente al Suelo Urbano A.1 (cuya extensión asciende a 1 Ha), ya que reuniría las condiciones de Suelo Urbano No Consolidado, puesto que se asume como Planeamiento de Desarrollo cualquiera de las Figuras previstas para proseguir con la Gestión del P.D.S.U. y finalización del proceso urbanizador; sorprendiendo además que el Aprovechamiento Tipo del ámbito A.1 sea el que corresponda cuando se desarrolle la Unidad (P.A.U., etc.). Si de la reconsideración del ámbito citado se concluyera que reúne las condiciones de Suelo Urbano Consolidado que determina el R.P. y el T.R.L.O.T.A.U., su superficie habrá de englobarse en la de la Z.O.U.1.
- Se deberá establecer la Parcela Mínima edificable para el ámbito de la Z.O.U.2, puesto que no se recomienda que para los aspectos no previstos en la Normativa de la Z.O.U.2 se esté a lo previsto en la Z.O.U.1.
- Se deberán especificar todas las Determinaciones Urbanísticas exigibles a las Actuaciones Públicas, ya que la Legislación aplicable no distingue entre Determinaciones Urbanísticas para Actuaciones Edificatorias Públicas o Privadas, sino Determinaciones sin más.

- Deberá especificarse el Coeficiente Unitario de Edificabilidad que impida que se superen las Edificabilidades Brutas Máximas que se establecen.
- Se deberán establecer el Fondo Máximo o Edificable y el porcentaje de Ocupación de parcela Mínimo.
- Se recomienda considerar la delimitación de posibles futuros ámbitos urbanos a los que se les permitirá desarrollar la formulación de Estudios de Detalle.
- Se deberán distinguir Usos Mayoritarios, Compatibles.
- Aunque por el número de habitantes del Municipio, no resulta exigible establecer el Sistema General de Zonas Verdes (Espacios Libres) que establece el Artículo 19,5 del Reglamento de Planeamiento, y así se asume en el P.O.M.; se advierte de la exigencia de determinar y cuantificar dicho Sistema General ya que con los habitantes potencialmente previstos, puesto que el desarrollo de los Sectores Residenciales facilitará en un futuro construir 1.346 viviendas, superará la barrera de los 2.000 habitantes que contempla el R.P.L.O.T.A.U., para considerar la exención de dicha exigencia dotacional.
- Se deberán especificar las alineaciones correspondientes a través del Plano que al efecto las refleje.
- Se tendrá que revisar toda la Ordenación establecida para el Suelo Urbano Consolidado respecto de los Planos de Información que se aportan, ya que comparando unos y otros se detectan áreas que serían merecedoras de la consideración de Suelo Urbano No Consolidado; es decir, susceptibles de ser objeto de delimitación de unidades de Actuación.

En cualquier caso, las estimaciones de Suelo urbano Consolidado y No Consolidado deberán hacerse en función de lo que para éstos establecen los Artículos 45 y 69 del T.R.L.O.T.A.U., así como sus homónimos del R.P.L.O.T.A.U.

Suelo Urbano No Consolidado (Ámbito A.2)

Únicamente se delimita un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, al que denominan “Ámbito: A.2”, cuya superficie asciende aproximadamente a 0,55 Has, y a la que se le asigna como Uso Básico (¿?) el Residencial.

- Se deberá establecer el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto (en este caso coincidentes).
- Se deberán establecer los Usos Globales y Compatibles a implantar, así como las previsiones relativas al destino, o no, de parte de las Viviendas a un Régimen de Protección Pública.
- Necesariamente se tendrá que indicar la Densidad Residencial Máxima.

- Se podría prescindir de las Condiciones de Parcelación que se contemplan puesto que no resultan exigibles por el momento, máxime cuando esta Área de Suelo Urbano (No Consolidado) requiere la Redacción posterior de Plan Especial de Reforma Interior. En la misma línea, también se podría prescindir de la Tipología Edificatoria que se menciona (Manzana Cerrada), puesto que se trata de Suelo Urbano No Consolidado.
- Deberá eliminarse lo correspondiente a que las Ordenanzas de aplicación serán las de la Zona 1 de Suelo Urbano, complementadas, si procede, con las previsiones que contenga el futuro P.E.R.I.
- Deberá eliminarse lo relativo a que si las Actuaciones son de Promoción Pública se podrán asignar otras condiciones relativa a Parcelación Mínima; por lo que en el caso de ser distintas deberán establecerse necesariamente.
- Deberá contemplarse la Cesión del 10% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto, puesto que se trata de Suelo Urbano No Consolidado; debiendo eliminarse por lo tanto que al tratarse de un ámbito sujeto a P.E.R.I. la Cesión de aprovechamiento Lucrativo será del 0%. En cualquier caso, el resto de Cesiones de Suelo (Reservas de Suelo) serán las propias del Suelo Urbanizable, debiendo tener la consideración de Públicas.
- Deberá citarse la denominación Unidad de Actuación, términos gramaticales asignados por la L.O.T.A.U. para el Suelo Urbano No consolidado, debiéndose Ordenar Detalladamente los ámbitos correspondientes.

Suelo Urbanizable

Se delimitan 12 Sectores Urbanizables con las siguientes características superficiales y de Uso:

Sector S.1.....	1,73 Has (Residencial) - 69 viviendas
Sector S.2.....	2,07 Has (Residencial) - 83 viviendas
Sector S.3.....	2,57 Has (Residencial) - 103 viviendas
Sector S.4.....	1,78 Has (Residencial) - 71 viviendas
Sector S.5.....	1,91 Has (Residencial) - 76 viviendas
Sector S.6.....	1,76 Has (Residencial) - 70 viviendas
Sector S.7.....	2,40 Has (Residencial) - 96 viviendas
Sector S.8.....	2,77 Has (Residencial) - 111 viviendas
Sector S.9.....	1,81 Has (Residencial) - 72 viviendas
Sector S.10.....	8,99 Has (Residencial) - 360 viviendas
Sector S.11.....	5,87 Has (Residencial) - 235 viviendas
<u>Sector S.12 (S.I.1).....</u>	<u>10,88 Has (Industrial) - -----</u>
Total Suelo Urbanizable.....	44,54 Has
Total Viviendas Previstas.....	1.346 viviendas

De los 12 Sectores Urbanizables delimitados y definidos, se distingue a su vez:

*** Sectores con Ordenación Detallada:** S.1, S.4 y S.12 (S.I.1)

- En el Documento Técnico (Fichas) se indica que el Sector S.12 (S.I.1) no cuenta con Ordenación Detallada, cuando se comprueba que sí figura dicha Ordenación. De hecho el Programa de Actuación Urbanizadora ya está redactado, estando pendiente únicamente de tramitar.
- Las Fichas de la Ordenación Detallada de los Sectores 1, 4 y 12 deberá acompañarse de la correspondiente leyenda gráfica que facilite entender el Detalle que se grafía en los planos de cada Sector. La escala de la Ordenación Detallada será 1:2.000.
- Deberá eliminarse la denominación de Uso Básico por la de Uso Global.
- Se deberá establecer la Intensidad Edificatoria de cada Sector, diferente de la Intensidad de Uso de éstos.
- Se tendrá que indicar el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto, o del Sector si es que ambos coinciden.
- Se recomienda eliminar lo relativo a las “Condiciones de Parcelación” que se citan, así como ampliar la Ordenanza de Aplicación, que también se cita, debiendo contemplar ésta todas las Determinaciones Urbanísticas que se establecen en el Artículo 46, 1º del R.P.L.O.T.A.U., ya que en cualquier caso se remite a Ordenanzas de Suelo Urbano Consolidado.

*** Sectores sin Ordenación Detallada:** S.2, S.3, S.5, S.6, S.7, S.8, S.9, S.10 y S.11

- Deberá eliminarse la denominación de Uso Básico por la de Uso Global.
- Se deberá establecer la Intensidad Edificatoria de cada Sector, diferente de la Intensidad de Uso de éstos.
- Se tendrá que indicar el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto, o del Sector si es que ambos coinciden.
- Se recomienda eliminar lo relativo a las “Condiciones de Parcelación” que se citan, así como ampliar la Ordenanza de Aplicación, que también se cita, debiendo contemplar ésta todas las Determinaciones Urbanísticas que se establecen en el Artículo 46, 1º del R.P.L.O.T.A.U., ya que en cualquier caso se remite a Ordenanzas de Suelo Urbano Consolidado.
- Deberán establecerse y temporalizarse las condiciones y los requerimientos objetivos que legitimen la incorporación de cada Sector al proceso de Urbanización, así como el orden de prioridades que se establezca para su desarrollo. Si los Sectores se descompusieran a su vez en Unidades de Actuación, también se deberán establecer las condiciones y los requerimientos objetivos para éstas.

4º Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, y Catálogo de Suelo Residencial Público (Artículo 48 del R.P.L.O.T.A.U.)

4.1 Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

No se aporta. En este sentido lo único que se incorpora en el Plan de Ordenación Municipal es la Carta Arqueológica que al Ayuntamiento le aportó como Resolución la Consejería de Cultura.

En cualquier caso, se deberá Redactar el correspondiente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con estricta sujeción a lo que para ellos establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.; debiendo recabarse Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico al objeto de que se Informe la adecuación del mencionado Catálogo a la Normativa de Patrimonio Histórico aplicable.

4.2 Catálogo de Suelo Residencial Público

Se aporta y se ajusta a lo que para este tipo de Catálogos establece el Decreto 87/93 de 13 de Julio (D.O.C.M. de 23 de Julio) sobre Catálogos de Suelo Residencial Público; ajustándose por lo tanto a lo que para éstos, también establece el Artículo 48,2 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

5º Planos de Ordenación (Artículo 49 del R.P.L.O.T.A.U.)

Se consideran completos y ajustados al Artículo 49 del R.P.L.O.T.A.U. en cuanto a las determinaciones de la Ordenación Estructural y de Detalle que dichos Planos han de reflejar. No obstante se advierte que tanto los Planos de Ordenación como el resto de Documentos que componen el Plan de Ordenación Municipal (Artículo 40 del R.P.L.O.T.A.U.), deberán formalizarse finalmente en soporte escrito, gráfico e informático.

CONCLUSIONES DEL INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO EMITIDAS EL 17 DE MARZO DE 2.006:

Del examen del Plan de Ordenación Municipal de Corral de Calatrava, y del estado Administrativo y Técnico que se detectan, se estima que, en base a lo que establece el Artículo 136, 1, b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., se le deberá requerir al Ayuntamiento que complete y subsane el P.O.M. redactado por él, tal y como se indica expresa y detalladamente en el presente Informe.

Completado y subsanado el citado Documento Urbanístico, deberán remitirlo de nuevo al objeto de su trámite final ante la Comisión Provincial de Urbanismo.

NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

A raíz de remitirle el Informe del Servicio de Urbanismo al Ayuntamiento de Corral de

Calatrava, así como de las reuniones mantenidas entre Ayuntamiento, Arquitecto Redactor, Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y el Servicio de Urbanismo, en fechas 21 y 28 de Abril de 2.006, se ha ido recibiendo la siguiente Documentación:

- 1º/ Separata al Régimen del Suelo Rústico, remitido por el Ayuntamiento a la C.P.U. el 12 de Abril de 2.006 (R.U.E. nº 485.409) y de cuyas Observaciones (3ª Modificación) se le dio traslado al Ayuntamiento vía Fax al objeto de que se corrigieran determinadas cuestiones de carácter técnico, algunas de ellas basadas en Informes previos de Cultura y de Carreteras.
- 2º/ Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico Artístico, de sesión 6 de Abril de 2.006, Informando Favorablemente el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del P.O.M. de Corral de Calatrava debiendo incluir en éste la Carta Arqueológica del Término Municipal.
- 3º/ Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación de Medio Ambiente, respecto de la separata indicada en el punto 1º, y de cuya lectura se deduce que el P.O.M. deberá corregirse técnicamente en los puntos concretos que en forma expresa se indican en el Informe, basados algunos de ellos en el Informe Precio de la Delegación de Cultura.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda SUSPENDER la Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Corral de Calatrava, por considerar que aún no quedan justificadas en él las Finalidades que establece el Artículo 136,3 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.; debiendo requerirle al Ayuntamiento que, en base a lo que recoge el Artículo 136,1,b) del mencionado Reglamento, complete y subsane el P.O.M. tal y como se indica expresa y detalladamente en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.

Completado y subsanado el Documento Urbanístico, deberán remitirlo de nuevo al objeto de su trámite final ante la C.P.U.

1.5. - POBLETE - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación nº 4, (UA-4), que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

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

1.- ANTECEDENTES:

- **Población:** 1.007 habitantes (INE 1-1-2005)
- **Objeto:** Organizar la actividad de ejecución UA-4, tal y como está delimitada y definida en las N.N.S.S. de Poblete.

- **Superficie:** 13.500,94 m².
- **Situación:** Al Este de la población, junto a Suelo Urbano Consolidado y junto a la UA- 5, existiendo varias calles ya urbanizadas que sirven de conexión directa.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Ruiz Hernán, 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 150, de 28 de Julio de 2.005.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 21 de Julio de 2.005.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin Alegaciones ni Alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 20 de Septiembre de 2.005.
- **Acto de Apertura de plicas:** 23 de Agosto de 2.005.
- **Resultado del Acto:** Sin alegaciones.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Edicto de exposición pública.
- Publicaciones efectuadas (D.O.C.M. y Diario Lanza).
- Certificado de la exposición pública y Acta de la apertura de Plicas.
- Petición de Informes Sectoriales (Delegación de Cultura y Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento).
- Escrito de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento de fecha 24 de Noviembre de 2.005 relativo a la innecesariedad de emitir Informe Vinculante.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

Asume la Ordenación Detallada que establecen las N.N.S.S. de Poblete; si bien mediante el Estudio de Detalle, que junto con el Proyecto de Urbanización de la UA-4 que constituyen la Alternativa Técnica del P.A.U., se amplía el ancho de la prolongación de las calles Olmos y Álamos, ya que los nuevos viarios de la UA-4 son continuidad de los viarios circundantes ubicados en Suelo Urbano Consolidado, concretamente las dos calles mencionadas más la calle Pinos.

Precisamente la ampliación del ancho de los nuevos viales, frente a los previstos, provoca que no se materialice el Edificabilidad Bruta Máxima ni el Aprovechamiento Tipo que establecen las N.N.S.S. para la UA-4, si bien se mantiene la Densidad Residencial establecida para ella.

Al P.A.U. le es de aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, 1.3, c), 2º del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., relativa al Régimen Urbanístico del Suelo que se desarrolla.

Normativa Urbanística.

	POM. (o NN.SS.)	PAU
Superficie Total	12.600,00 m ²	13.500,94 m ²
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	No existen	No existen
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	0,88 m ² t/m ² s	0,66 m ² t/m ² s
Coefficiente de homogeneización. En su caso.	No existen	No existen
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	10.800,75 U.A.	8.910,62 U.A.
Aprovechamiento Tipo	0,80 m ² t/m ² s	0,66 m ² t/m ² s
Superficie Neta	---	9.328,07 m ²
Ordenanza	Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar
Parcela mínima	100 m ²	100 m ²
Frente mínimo	6 m.	6 m.
☐ Retranqueos	3 m. al frente y al fondo	3 m. al frente y al fondo
Número de Plantas	2 plantas	2 plantas
Altura	7,70 m.	7,70 m.
Ocupación	100 %	100 %
Edificabilidad neta	Fondo x Altura	0,955 m ² t/m ² s
Numero de Viviendas / Densidad	27 Viv; 20 Viv/Ha	27 Viv; 20 Viv/Ha

- ☐ Si se optara por Tipología Unifamiliar Pareada se deberá dejar además 1,50 m. de Retranqueo lateral.

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	---	13.500,94 m ²
Edificabilidad lucrativa total	---	8.910,62 m ² t
Dotacional	7 % S.T.O. descontando viales (N.N.S.S.)	702,11 m ² (Idem N.N.S.S.)
Zonas Verdes	0 m ² (N.N.S.S.)	0 m ² (Idem N.N.S.S.)
(*) Aparcamiento	1 Plaza/100 m ² útiles 1,5 Plaza/100 m ² techo	45 Plazas en viario público
Superficie neta	---	9.328,07 m ²
Aprovechamiento	---	8.910,62 U.A.
Suelo 10% Aprovechamiento	932,81 m ² (891,06 U.A.)	932,81 m ² (891,06 U.A.)

Instalaciones propias (Transformador)	---	13,05 m ²
Red viaria	---	3.457,71 m ²

(*) Las Plazas de Aparcamiento públicas a que se hace referencia en el P.A.U. son considerando que las 27 viviendas a ejecutar, como máximo, tendrán una superficie media inferior a 120 m² (útiles), característica superficial que tendrá que reflejarse en el P.A.U.

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 unitario para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre principalmente por la calzada hasta conectar con el punto de vertido en la red existente.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de riego como una red de hidrantes que discurre por el acerado.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el proyecto de:
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Red eléctrica de media tensión y centro de transformación.
 - Red de alumbrado público.
- **Red de telefonía:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telefonía.
- **Amueblamiento urbano:** No se refleja en el proyecto de urbanización.
- **Señalización:** No se refleja en el proyecto de urbanización.

Documentos del Proyecto:

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

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

- **PROPUESTA DE CONVENIO:**

En él se recogen los compromisos asumidos, plazos, garantías y penalizaciones de acuerdo con el art. 110.4.2 del T.R.L.O.T.A.U., entre los que podríamos destacar:

- El Excelentísimo Ayuntamiento de Poblete, como administración actuante y en ejercicio de las potestades públicas que le son propias, efectuará la supervisión y dirección de las actuaciones y el control para el desarrollo de aquellas, de acuerdo con las normas

rectoras de la contratación administrativa y las contenidas en la legislación urbanística aplicable y concordante.

- Las obras se realizarán en un plazo inferior a 3 años.
- El urbanizador constituirá una fianza del 7% del coste de las obras de urbanización en cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.
- El incumplimiento de los plazos de urbanización aludidos en el compromiso tres apartado D) de este convenio por causas imputables al urbanizador, salvo prórroga justificado, podrá dar lugar a la caducidad de la adjudicación con pérdida del aval depositado.
- El agente urbanizador se compromete a realizar las obras de infraestructura según el proyecto de urbanización que se apruebe dirigidas por técnico competente y supervisadas por los técnicos municipales.
- En el compromiso (novenno) consta la cesión legal del aprovechamiento urbanístico del Ayuntamiento mediante el pago del urbanizador de la cantidad sustitutoria en metálico, por lo que se deberá incluir como anexo la valoración pertinente por los Servicios Municipales.

- **PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:**

El agente urbanizador es la sociedad Ruiz Hernán S.L.

El P.A.U de la Unidad de ejecución UA-4 se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

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

Ambrosio Ruiz Hernán es el único propietario de la parcela y le corresponderá asumir la totalidad de los gastos de urbanización

- **Gastos de urbanización:**

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	110.000,00.- €
HONORARIOS TÉCNICOS, ANUNCIOS Y TASAS	18.000,00.- €
GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN	3.000,00.- €
RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR	0,00.- €
GASTOS DE CONSERVACIÓN	3.000,00.- €
TOTAL SIN IVA	134.000,00.- €
16% IVA	21.440,00.- €
TOTAL CON IVA	155.440,00.- €

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

Se establece como única modalidad de pago al agente urbanizador el pago en metálico mediante certificaciones mensuales de obras emitidas por la Dirección facultativa.

En caso de impago de dos o más cuotas de urbanización se procederá a la transformación de las cantidades pendientes en suelo neto resultante a razón de 150 €/m².

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 a lo que establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

Se considera completa y ajustada a lo que establecen el Texto Refundido y el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

No obstante se deberá subsanar y corregir en cuanto a:

- Aclarar la ubicación de las 32 y 25 Plazas de Aparcamiento respecto de las Calles en las que se indica que se ubican puesto que no existe correspondencia gráfica en cuanto a la denominación de los viales que se citan (Planos 9 y 10 de la Alternativa Técnica).
- Del número de Plazas de Aparcamiento con carácter Público (a ubicar en espacios anejos al viario) habrá que descontar los accesos a parcelas.
- Establecer las Plazas de Aparcamiento Privadas a que hace referencia el Artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- De la Alternativa Técnica del P.A.U. (página 8), deberá eliminarse que a éste NO le es de Aplicación lo que establece la Disposición Transitoria Primera 1.3, c), 2 del T.R.L.O.T.A.U., relativo al Régimen Urbanístico del Suelo; ya que SI le es de aplicación, tal y como se desprende del examen del Documento Técnico, asumiéndose dicha Disposición Transitoria.
- En el Documento Técnico deberá incluirse lo que expresamente indica la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en su escrito de 24 de Noviembre de 2.005, relativo a la innecesariedad de emitir Informe Vinculante del P.A.U. de la UA-4, al estar ésta ubicada fuera de la Zona de Afección y de sus ramales de la futura Autovía A-41, debiendo asumir

la Normativa que para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado existentes o previstas, la necesidad de que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de las medidas de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados; todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 37/2.003, de 17 de Noviembre de Ruido (B.O.E. 18-11-2.003) y en su caso, en la Normativa Autonómica correspondiente.

6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- En el proyecto de urbanización deberá justificarse que los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) 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 en el proyecto de urbanización el mobiliario urbano y la señalización vertical y horizontal de viales y reflejarse en planos, mediciones y presupuesto del mismo.
- 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:

- 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 T.R. L.O.T.A.U.

- Propuesta Jurídica-Económica:

En el presupuesto de Ejecución Material (En el supuesto de que no se haya tenido en cuenta) deberán recogerse además las obras de instalaciones eléctricas existentes en proyectos independientes, así como el amueblamiento urbano y la señalización vertical y horizontal.

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.

1.6. - POBLETE - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación nº 5, (UA-5), que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

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

1.- ANTECEDENTES:

- **Población:** 1.007 habitantes (INE 1-1-2005)
- **Objeto:** Organizar la actividad de ejecución UA-5, tal y como está delimitada y definida en las N.N.S.S. de Poblete.
- **Superficie:** 14.878,37 m²
- **Situación:** Al Este de la población, junto a Suelo Urbano Consolidado y junto a la UA-4, existiendo varias calles ya urbanizadas que sirven de conexión directa.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agrupación de Interés Urbanístico: Los Olmos)

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 150, de 28 de Julio de 2.005.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 21 de Julio de 2.005.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin Alegaciones ni Alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 20 de Septiembre de 2.005.
- **Acto de Apertura de plicas:** 23 de Agosto de 2.005.
- **Resultado del Acto:** Sin alegaciones.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Edicto de exposición pública.
- Publicaciones efectuadas (D.O.C.M. y Diario Lanza).

- Certificado de la exposición pública y Acta de la apertura de Plicas.
- Petición de Informes Sectoriales (Delegación de Cultura y Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento).
- Escrito de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento de fecha 24 de Noviembre de 2.005 relativo a la innecesariedad de emitir Informe Vinculante.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

Asume la Ordenación Detallada que establecen las N.N.S.S. de Poblete; si bien mediante el Estudio de Detalle, que junto con el Proyecto de Urbanización de la UA-5 que constituyen la Alternativa Técnica del P.A.U., se amplía el ancho de la prolongación de la calle Olmos, y se crea la Calle nº 3, ya que las calles números 1 y 2 ya están previstas en las N.N.S.S., tanto en trazado como en anchura. La nueva calle nº 3 servirá de unión entre la calle principal de la UA-6 y la calle nº 1 de la UA-5.

Al P.A.U. le es de aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria Primera 1.3, c), 2º del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. relativa al Régimen Urbanístico del Suelo que se desarrolla.

Normativa Urbanística.

	POM. (o NN.SS.)	PAU
Superficie Total	13.800,00 m ²	14.878,37 m ²
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	No existen	No existen
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	1,30 m ² t/m ² s	0,76 m ² t/m ² s
Coeficiente de homogeneización. En su caso.	No existen	No existen
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	19.341,88 m ²	11.307,56 m ²
Aprovechamiento Tipo	1,30 m ² t/m ² s	0,76 m ² t/m ² s
Superficie Neta	---	9.838,36 m ²
Ordenanza	Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar
Parcela mínima	100 m ²	100 m ²
Frente mínimo	6 m.	6 m.
☐ Retranqueos	3 m. al frente y al fondo	3 m. al frente y al fondo
Número de Plantas	2 plantas	2 plantas
Altura	7,70 m.	7,70 m.
Ocupación	100 %	100 %
Edificabilidad neta	Fondo x Altura	1,15 m ² t/m ² s
Numero de Viviendas / Densidad	60 Viv; 40 Viv/Ha	60 Viv; 40 Viv/Ha

- ☐ Si se optara por Tipología Unifamiliar Pareada se deberá dejar además 1,50 m. de

Retranqueo lateral.

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	---	14.878,37 m ²
Edificabilidad lucrativa total	---	11.307,56 m ² t
Dotacional	10 % S.T.O. descontando viales (N.N.S.S.)	1.093,15 m ² (Idem N.N.S.S.)
Zonas Verdes	0 m ² (N.N.S.S.)	0 m ² (Idem N.N.S.S.)
(*) Aparcamiento	1 Plaza/200 m ² t 57 Plazas	1 Plaza/200 m ² t 57 Plazas
Superficie neta	---	9.838,36 m ²
Aprovechamiento	---	11.307,56 U.A.
Suelo 10% Aprovechamiento		983,84 m ² (1.130,76 U.A.)
Instalaciones propias (Transformador)	---	13,05 m ²
Red viaria	---	3.933,81 m ²

(*) Las Plazas de Aparcamiento que se indican se ubicarán en viario público y se localizarán en dos lotes de 32 Plazas (Calle “3”, o “J”) y de 25 Plazas (prolongación de la “Calle Olmos” o Calle “H”).

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 unitario para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre principalmente por la calzada hasta conectar con el punto de vertido en la red existente.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de riego como una red de hidrantes que discurre por el acerado.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el proyecto de:
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Red eléctrica de media tensión y centro de transformación.
 - Red de alumbrado público.
- **Red de telefonía:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telefonía.
- **Amueblamiento urbano:** No se refleja en el proyecto de urbanización.

- **Señalización:** No se refleja en el proyecto de urbanización.

Documentos del Proyecto:

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

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

- PROPUESTA DE CONVENIO:

En él se recogen los compromisos asumidos, plazos, garantías y penalizaciones de acuerdo con el art. 110.4.2 del T.R.L.O.T.A.U., entre los que podríamos destacar:

- El Excelentísimo Ayuntamiento de Poblete, como administración actuante y en ejercicio de las potestades públicas que le son propias, efectuará la supervisión y dirección de las actuaciones y el control para el desarrollo de aquellas, de acuerdo con las normas rectoras de la contratación administrativa y las contenidas en la legislación urbanística aplicable y concordante.
- Las obras se realizarán en un plazo inferior a 3 años.
- El urbanizador constituirá una fianza del 7% del coste de las obras de urbanización en cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.
- El incumplimiento de los plazos de urbanización aludidos en el compromiso tres apartado D) de este convenio por causas imputables al urbanizador, salvo prórroga justificado, podrá dar lugar a la caducidad de la adjudicación con pérdida del aval depositado.
- El agente urbanizador se compromete a realizar las obras de infraestructura según el proyecto de urbanización que se apruebe dirigidas por técnico competente y supervisadas por los técnicos municipales.
- En el compromiso (noveno) consta la cesión legal del aprovechamiento urbanístico del Ayuntamiento mediante el pago del urbanizador de la cantidad sustitutoria en metálico, por lo que se deberá incluir como anexo la valoración pertinente por los Servicios Municipales.

- PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:

El P.A.U de la Unidad de ejecución UA-5 se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

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

El Agente urbanizador es la Agrupación de Interés Urbanístico “Los Olmos”, las propiedades de la unidad están conformadas de la siguiente forma:

NOMBRE	Nº FINCA APORTADA	SUPERFICIE APORTADA	% PROPIEDAD
RUIZ HERNAN S.L.	PARCELA 4/101	3.771,75	25,35056%
ACTIVOS DE CONSTRUCCION, GESTIÓN Y ARQUITECTURA S.L.	PARCELA 4/41	4.242,10	28,51186%
COMBI-HOGAR S.A.	PARCELA 4/32	6.864,52	46,13758%
TOTAL		14.878,37	100,00000%

Los tres propietarios han constituido la Agrupación de Interés Urbanístico.

Las cargas de urbanización por propietario estarán en función del porcentaje de propiedad.

- Gastos de urbanización:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	424.500,00.- €
HONORARIOS TÉCNICOS, ANUNCIOS Y TASAS	18.000,00.- €
GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN	3.000,00.- €
RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR	0,00.- €
GASTOS DE CONSERVACIÓN	3.000,00.- €
TOTAL SIN IVA	448.500,00.- €
16% IVA	71.760,00.- €
TOTAL CON IVA	520.260,00.- €

- Proporción de solares o cuotas de retribución:

Se establece como única modalidad de pago al agente urbanizador el pago en metálico mediante certificaciones mensuales de obras emitidas por la Dirección facultativa.

En caso de impago de más de dos cuotas de urbanización por parte de algún propietario de suelo, se procederá a la transformación de las cantidades pendientes en suelo neto resultante, a razón de 180,00 €/m².

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 a lo que establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

Se considera completa y ajustada a lo que establecen el Texto Refundido y el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

No obstante se deberá subsanar y corregir en cuanto a:

- Aclarar la ubicación de las 32 y 25 Plazas de Aparcamiento respecto de las Calles en las que se indica que se ubican, puesto que no existe correspondencia gráfica en cuanto a la denominación de los viales que se citan (Planos 9 y 10 de la Alternativa Técnica)

Del número de Plazas de Aparcamiento con carácter Público (a ubicar en espacios anejos al viario) habrá que descontar los accesos a parcelas.

- Establecer las Plazas de Aparcamiento Privadas a que hace referencia el Artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- De la Alternativa Técnica del P.A.U. (página 8), deberá eliminarse que a éste NO le es de Aplicación lo que establece la Disposición Transitoria Primera 1.3, c), 2 del T.R.L.O.T.A.U., relativo al Régimen Urbanístico del Suelo; ya que SI le es de aplicación, tal y como se desprende del examen del Documento Técnico, asumiéndose dicha Disposición Transitoria.
- En el Documento Técnico deberá incluirse lo que expresamente indica la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en su escrito de 24 de Noviembre de 2.005, relativo a la innecesariedad de emitir Informe Vinculante del P.A.U. de la UA-4, al estar ésta ubicada fuera de la Zona de Afección y de sus ramales de la futura Autovía A-41, debiendo asumir la Normativa que para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado existentes o previstas, la necesidad de que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de las medidas de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados; todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 37/2.003, de 17 de Noviembre de Ruido (B.O.E. 18-11-2.003) y en su caso, en la Normativa Autonómica correspondiente.

6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

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

- En el proyecto de urbanización deberá justificarse que los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) 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 en el proyecto de urbanización el mobiliario urbano y la señalización vertical y horizontal de viales y reflejarse en planos, mediciones y presupuesto del mismo.
- 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:

- 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 T.R. L.O.T.A.U.
- La propuesta de Convenio será entre el Ayuntamiento de Poblete y la Agrupación de Interés Urbanístico “Los Olmos” y no con Ruiz Hernán S.L., como figura en el encabezamiento.

- Propuesta Jurídica-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 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.

1.7. - PORZUNA - Estudio de Detalle para la apertura de una Calle peatonal sobre un solar ubicado entre la Avenida del Doctor Garrido y la Carretera de Toledo, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Pedro Lasanta Gómez. Arquitecto.

INFORME:

El Suelo sobre el que se desarrolla el presente Estudio de Detalle está Clasificado en las N.N.S.S. como Suelo Urbano y está ubicado entre la Avenida del Doctor Garrido y la Carretera de Toledo.

La parcela en cuestión tiene una superficie aproximada de 1.619,39 m², y mediante el Estudio de Detalle se plantea la creación de un viario peatonal que facilitará el acceso a dos parcelas edificables. La anchura del nuevo Vial es de 6 metros.

El reparto superficial del Estudio de Detalle es el siguiente:

Parcela nº 1.....	572,57 m ²
Parcela nº 2.....	750,00 m ²
<u>Vial de nueva apertura.....</u>	<u>296,82 m²</u>
Superficie Total E.D.....	1.619,39 m ²

Aunque el Documento Técnico del Estudio de Detalle asume la equivalencia de aprovechamiento urbanístico antes y después de formular éste, se advierte que dicho equilibrio se realiza con parámetros urbanísticos diferentes, utilizándose en un caso fondo máximo edificable, y en otro porcentaje máximo de ocupación; en ambos casos para justificar que no se supera la Edificabilidad Máxima establecida en las N.N.S.S.

Observaciones al Documento Técnico

A continuación se indican las que se consideran más significativas:

- En ningún punto del Documento Técnico se hace referencia al Texto Refundido de la L.O.T.A.U. ni al Reglamento de Planeamiento de esta Ley.
- Tampoco se hace referencia a los fines y objetivos que establece la legislación para los Estudios de Detalle.
- No se justifica que la formulación del Estudio de Detalle esté prevista, con regulación expresa en las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico, al menos textualmente, puesto que no se trata de un Plan de Ordenación Municipal; tal y como determinan los Artículos 72 y 73 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

- El Estudio de Detalle se presenta incompleto en cuanto a la Documentación que debe contener en aplicación del Artículo 75 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- No se hace ninguna alusión al posible aumento o disminución de Densidad Residencial; cuestión distinta a la equivalencia de Aprovechamiento Urbanístico antes y después de la formulación del Estudio de Detalle.
- Las actuaciones, a nivel de Urbanización del Viario que se plantea sobre el solar objeto de Estudio de Detalle, demuestran en aplicación del T.R.L.O.T.A.U. que el Régimen Urbanístico del Suelo incluido en el ámbito de actuación sea el correspondiente al del “Suelo Urbano No Consolidado” que determina el T.R. L.O.T.A.U. y el Reglamento de Planeamiento de ésta; debido fundamentalmente al hecho de que se tiene que ejecutar un nuevo viario que dé lugar a las Parcelaciones que recoge el Documento Técnico.
- Si el Estudio de Detalle hubiera sido Informado previamente por los Servicios Técnicos Municipales, las Observaciones que se indican del Documento Técnico podrían haber evitado tramitar un expediente que no ajustándose técnicamente en absoluto al Texto Refundido de la L.O.T.A.U., si que se ajusta por el contrario al trámite administrativo que para este tipo de Estudios establece el mencionado Texto Legal.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle de referencia en base a las Observaciones que de dicho Documento Técnico se realizan, fundamentalmente en cuanto al Régimen del Suelo aplicable al Suelo objeto de Ordenación, consideraciones que irían más allá de correcciones o subsanaciones del Estudio de Detalle tramitado, por lo que se deberá delimitar una Unidad de Actuación Urbanizadora, así como la Redacción y Tramitación administrativa del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, debiendo desarrollarse éste mediante Plan Especial de Reforma Interior, al que le será exigible lo que establece la Disposición Transitoria Segunda, punto 2 relativa al Régimen Urbanístico del Suelo Urbano que determina el Texto Refundido de la L.O.T.A.U. (Artículos 45 y 69 por aplicación directa de la Disposición Transitoria citada).

1.8. - PORZUNA - Estudio de Detalle para la apertura de una Calle peatonal sobre un solar ubicado en la Calle San Pantaleón s/n, c/v a Calle Zarza, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Pedro Lasanta Gómez. Arquitecto.

INFORME:

El Suelo sobre el que se desarrolla el presente Estudio de Detalle está Clasificado en las N.N.S.S. como Suelo Urbano y está ubicado en la Calle San Pantaleón s/n, c/v a la Calle Zarza.

La parcela en cuestión tiene una superficie aproximada de 1.436,77 m², y mediante el Estudio de Detalle se plantea la creación de un viario peatonal que facilitará el acceso a cuatro de las seis parcelas edificables que se crean, ya que las otras dos parcelas pueden tener acceso, una desde la C/ San Pantaleón y otra desde la C/ Zarza. La anchura del nuevo Vial es de 9 metros.

El reparto superficial del Estudio de Detalle es el siguiente:

Retranqueo en C/ San Pantaleón.....	30,14 m ²
Parcela 1.....	145,44 m ²
Parcela 2.....	145,86 m ²
Parcela 3.....	155,50 m ²
Parcela 4.....	156,39 m ²
Parcela 5.....	197,76 m ²
Parcela 6.....	201,69 m ²
<u>Vial de nueva apertura.....</u>	<u>403,99 m²</u>
Superficie Total E.D.....	1.436,77 m ²

Aunque el Documento Técnico del Estudio de Detalle asume la equivalencia de aprovechamiento urbanístico antes y después de formular el mismo, se advierte que dicho equilibrio se realiza con parámetros urbanísticos diferentes, utilizándose en un caso fondo máximo edificable en planta baja y alta, y en otro porcentaje máximo de ocupación; en ambos casos para justificar que no se supera la Edificabilidad Máxima establecida en las N.N.S.S.

Observaciones al Documento Técnico

A continuación se indican las que se consideran más significativas:

- En ningún punto del Documento Técnico se hace referencia al Texto Refundido de la L.O.T.A.U. ni al Reglamento de Planeamiento de esta Ley.
- Tampoco se hace referencia a los fines y objetivos que establece la legislación para los Estudios de Detalle.
- No se justifica que la formulación del Estudio de Detalle esté prevista, con regulación expresa en las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico, al menos textualmente, puesto que no se trata de un Plan de Ordenación Municipal; tal y como determinan los Artículos 72 y 73 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- El Estudio de Detalle se presenta incompleto en cuanto a la Documentación que debe contener en aplicación del Artículo 75 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- No se hace ninguna alusión al posible aumento o disminución de Densidad Residencial; cuestión distinta a la equivalencia de Aprovechamiento Urbanístico antes y después de la formulación del Estudio de Detalle.

- Las actuaciones, a nivel de Urbanización del Viario que se plantea sobre el solar objeto de Estudio de Detalle, demuestran en aplicación del T.R.L.O.T.A.U. que el Régimen Urbanístico del Suelo incluido en el ámbito de actuación sea el correspondiente al del “Suelo Urbano No Consolidado” que determina el T.R. L.O.T.A.U. y el Reglamento de Planeamiento de ésta; debido fundamentalmente al hecho de que se tiene que ejecutar un nuevo viario que dé lugar a las Parcelaciones que recoge el Documento Técnico.
- Si el Estudio de Detalle hubiera sido Informado previamente por los Servicios Técnicos Municipales, las Observaciones que se indican del Documento Técnico podrían haber evitado tramitar un expediente que no ajustándose técnicamente en absoluto al Texto Refundido de la L.O.T.A.U., si que se ajusta por el contrario al trámite administrativo que para este tipo de Estudios establece el mencionado Texto Legal.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle de referencia en base a las Observaciones que de dicho Documento Técnico se realizan, fundamentalmente en cuanto al Régimen del Suelo aplicable al Suelo objeto de Ordenación, consideraciones que irían más allá de correcciones o subsanaciones del Estudio de Detalle tramitado, por lo que se deberá delimitar una Unidad de Actuación Urbanizadora, así como la Redacción y Tramitación administrativa del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, debiendo desarrollarse éste mediante Plan Especial de Reforma Interior, al que le será exigible lo que establece la Disposición Transitoria Segunda, punto 2 relativa al Régimen Urbanístico del Suelo Urbano que determina el Texto Refundido de la L.O.T.A.U. (Artículos 45 y 69 por aplicación directa de la Disposición Transitoria citada).

1.9. - 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.

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, en parte, 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 emitió en la C.P.U. de sesión de 8 de Marzo de 2.006, dónde el expediente fue tramitado.

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.

Concertación Interadministrativa:

- 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.

- 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.

- 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.

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 económica 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. (Disposición a eliminar del Documento, tal y como se Considera, en el apartado 6 siguiente)

6.- CONSIDERACIONES ESTIMADAS EN C.P.U. DE 8 DE MARZO DE 2.006

- 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. DE 8 DE MARZO DE 2.006:

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.

NUEVA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de sesión de 8 de Marzo de 2.006, el Ayuntamiento remite, en fecha 7 de Abril de 2.006, nueva Documentación Urbanística de cuyo examen se deduce que se han subsanado y completado las cuestiones que expresamente se le indicaron al Ayuntamiento en el apartado nº 6 relativo a Consideraciones, del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U. de sesión de 8 de Marzo de 2.006.

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 de ésta, 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 cuatro ejemplares del Documento Técnico, convenientemente Diligenciados con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; así como tres copias en Soporte Informático (CD-ROM), 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.

1.10. –TORRALBA DE CALATRAVA - Modificación Puntual Nº 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** José Javier Ramírez de Arellano Rayo. Arquitecto.
- **Población:** 2.952 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 22/06/1993, D.O.C.M. de 28/07/1993.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Torralba de Calatrava.

2.- OBJETO

Delimitar y definir un Sector Urbanizable con Uso dotacional Privado, denominado DOT-1; ya que en la localidad no existen ni están contemplados Usos de este tipo, fundamentalmente en cuanto a la Tipología del Dotacional creado.

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.

Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. números 172 y 180, de 10 y 24 de Diciembre de 2.003 respectivamente.
- Publicación Diario “La Tribuna”, de 19 de Diciembre de 2.003.

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

Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos de:
 - Malagón.
 - Fernán Caballero.
 - Carrión de Calatrava.
 - Almagro.
 - Daimiel.
- 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.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
 - Informe de la Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas, emitido el 17 de 2.005, relativo a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración, y de cuya lectura se deduce que la Consejería no tiene competencias en materia de Abastecimiento, así como que en el futuro se le incorporará a este Abastecimiento recursos hídricos procedentes del Trasvase Tajo-Segura a través de la tubería de la Llanura Manchega. En cuanto a Saneamiento y Depuración, la depuradora la gestiona el propio Ayuntamiento, por lo que éste deberá hacerse cargo, llegado el momento, de la capacidad de tratamiento de los nuevos vertidos. Advierte el Informe de la D.G.A. que ésta no tiene prevista ninguna actuación en materia de Depuración, así como que en aplicación del Artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U. los gastos de las obras de saneamiento y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la Unidad de Actuación Urbanizadora, correrán a cargo los propietarios de los terrenos.
 - Informe Favorable de la Unidad Técnica de la Delegación de Bienestar social. Este Informe data del 26 de Septiembre de 2.005, y está condicionado a la observación y cumplimiento en todo momento de la Legislación y Código en materia de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas de Castilla la Mancha.
- Otros Informes Sectoriales:
 - Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 19 de Octubre de 2.005, y de cuya lectura en general se destaca que:
 - * Se Informa Favorablemente el Abastecimiento al Sector DOT, en cuanto a la dotación precisa y prevista para dicho Sector.
 - * No está permitido instalar ningún tipo de red de Alcantarillado ni de Infraestructura que discurra bajo el cauce del Arroyo Pellejero.

- * Los pozos existentes en la zona afectada por el nuevo Sector DOT-1 deberán ser dados de baja legal por los titulares correspondientes en la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Informe Favorable de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real, emitido en Pleno de sesión de 22 de Diciembre de Diciembre de 2.003, al afectar la delimitación del Sector DOT-1 a la carretera provincial CR-5112 de Torralba de Calatrava a Pozuelo de Calatrava.
- Permiso de Intervención Arqueológica, Autorizada por la Dirección General de Patrimonio y Museos el 6 de Abril de 2.004.
- Escrito de la Unidad de Carreteras de Ciudad Real, de la Demarcación de Carreteras del Estado (Ministerio de Fomento) en Castilla La Mancha, emitido el 25-11-2.004, mediante el que le comunican al Ayuntamiento que el Sector DOT-1 se ubicará fuera de la Zona de Afección de la Autovía A-43 y de sus ramales, por lo que no resulta necesario emitir ningún Informe Vinculante al respecto.
- Evaluación Ambiente Preliminar (Expte. PL/OT/CR/279) emitida por la Dirección General de Calidad Ambiental, en fecha 2 de Junio de 2.005; así como Informe-Adecuación del Documento Técnico a la E.A.P., en concreto respecto de las Medidas Vinculantes impuestas, y del que se resalta que el expediente tiene que ser completado con los siguientes documentos:

1º/ Documentos administrativos correspondientes a los tres sondeos que abastecen al municipio y a los aprovechamientos de aguas superficiales, así como informe del Ayuntamiento. Todos ellos mencionados en la medida vinculante cuarta.

2º/ Documentos técnicos con el suficiente grado de detalle, que permitan apreciar que no existe afección al Cordel del Camino de Pozuelo y que no existirá interrupción de la continuidad de los caminos vecinales públicos que delimitan las parcelas. Todos ellos relacionados con las medidas vinculantes octava, novena y duodécima.

3º/ Así mismo, de conformidad con la medida vinculante primera conviene hacer constar que para el desarrollo del programa se precisará autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de ocupación de la zona de policía del Arroyo Pellejero.

El mencionado Informe-Adecuación data del 2 de mayo de 2.006, y le fue remitido desde la Delegación de Vivienda y Urbanismo al Ayuntamiento a los efectos del Artículo 136, 1, a) y del Artículo 37, 1, a) del R.P. y T.R.L.O.T.A.U. respectivamente, sin que hasta el momento hayan remitido la Documentación que se indica en los apartados 1º y 2º del Informe-Adecuación citado.

Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 3 de Octubre de 2.005.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

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

Creación de una Tipología de Uso Dotacional Privado y Social Terciario de baja densidad para la creación de una Residencia Privada para prestar servicios integrales a personas de la tercera edad, creándose unas infraestructuras asistenciales de enorme interés social.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Reclasificar 80.780,65 m² de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbanizable con destino “Dotacional Privado y Social Terciario”, denominado “DOT-1”.

El Suelo Reclassificado proviene de las parcelas números 33 y 146 del Polígono Catastral de Rústica nº 41, pertenecientes en su totalidad a “Servicios Geriátricos Integrales Siglo XXI, S.L.”

El Sector delimitado, con Ordenación Detallada incorporada, tiene el siguiente reparto superficial y características urbanísticas más significativas:

Reparto Superficial:

- Reserva de Suelo para Zonas Verdes.....	17.470,90 m ²
- Reserva de Suelo con Uso Dotacional Público.....	13.393,15 m ²
- Uso Dotacional Privado Social Terciario.....	33.921,47 m ²
- Viario.....	15.995,13 m ²
- Superficie Total del Sector.....	80.780,65 m ²

Características Urbanísticas:

- Edificabilidad Bruta del Sector: 0,5 m²t/m²s
- Edificabilidades Netas: 1,19 m²t/m²s y 1,00 m²t/m²s
- Ocupación Máxima: 100 %
- Parcela Mínima: 125 m²
- Altura Máxima: 7,70 m., 2 Alturas.
- Aprovechamiento Urbanístico: 40.390,33 m²t
- Aprovechamiento Dotaciones Públicas: 13.393,15 m²t
- Usos Autorizados: Dotacional Privado-Social Terciario y Usos Compatibles con el Uso Terciario, incluyendo el Uso de Vivienda Unifamiliar vinculada o asociada al Uso Terciario.
- El desarrollo del Sector se realizará mediante Gestión Indirecta.

6.- CONSIDERACIONES

- Se tendrán que justificar mediante la correspondiente documentación complementaria, la expresamente indicada en los puntos 1º y 2º del Informe-Adecuación a la E.A.P. que ha emitido el Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente. (Completado por el Ayuntamiento en fecha 30 de Mayo de 2.006, salvo en cuanto a los “Documentos Administrativos correspondientes a los tres sondeos que abastecen al Municipio y a los aprovechamientos de aguas superficiales”).
- Se tendrá que acreditar la petición del Informe de “al menos una entidad competente en materia de Bienestar Social”, al que hace referencia el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.; Informe al que no se hace mención en el trámite administrativo de la Modificación Puntual.

OBSERVACIONES:

- La Tipología Edificatoria del Sector será la propia del Uso Residencial (Aislada, Adosada o Pareada), por lo que habrá que indicar el número máximo de Unidades Dotacionales que se permitirán ejecutar, por similitud con el Uso Residencial (Aparentemente 271 Unidades).
- Se deberán especificar los accesos al Sector DOT-1, ya que el único acceso que se grafía se realiza desde un vial perpendicular al cauce del Río Pellejero, sin especificar más y de dudosa viabilidad en cuanto a su materialización real.
- Las Normas Urbanísticas reguladoras del Sector DOT-1 deberán establecerse conforme al Artículo 47 del R.P.L.O.T.A.U., concretamente para Sectores con Ordenación Detallada.
- Se deberán grafiar la Autovía A-43 y la carretera de Titularidad Local CR-5112, ya que aunque se hace alusión textual a ellas, gráficamente no aparecen reflejadas.
- Se deberá hacer referencia a como le afectan al expediente lo que establecen las Disposiciones Adicionales del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.
- La regulación de los Usos, incluido el que da origen a la denominación del Sector DOT-1, deberá hacerse conforme al Anexo I del R.P.L.O.T.A.U.
- Deberá especificarse la procedencia de las Reservas de Suelo que se contemplan en el Sector, en cuanto a los estándares mínimos de Calidad Urbana que se indican.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia por considerar que en su formulación quedan justificadas las Finalidades que establece el Artículo 136, 3 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

No obstante, en aplicación del Artículo 136, 5, del R.P.L.O.T.A.U. se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la aplicación y efectividad legal del contenido de la Modificación Puntual nº 4, hasta tanto se complete el expediente Administrativo y se corrija el Documento Técnico en todo aquello que de forma respectiva se indica en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., relativo a Consideraciones y Observaciones.

Con carácter previo a la Publicación del acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar cuatro ejemplares del Documento Técnico de la Modificación Puntual convenientemente Diligenciados con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte, y que refundan el Documento Técnico inicial más las correcciones técnicas que se tienen que realizar de éste, debiendo aportar además tres copias en Soporte Informático (CD-ROM), formato PDF, del mencionado Documento Urbanístico refundido.

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.

1.11. - 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., y fue Informado anteriormente en C.P.U. de sesión de 8 de Marzo de 2.006.

- **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 INFORMADA EN C.P.U. DE SESIÓN 8 DE MARZO DE 2.006.

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	
Coefficiente 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 n° 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.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN INFORMADO EN C.P.U. DE SESIÓN DE 8 DE MARZO DE 2.006.

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 INFORMADA EN C.P.U. DE SESIÓN DE 8 DE MARZO DE 2.006 (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:

1. 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.
2. 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.
3. En algunas partes de la Alternativa Técnica se cita “Sector”, denominación totalmente discordante con la Clasificación de Suelo que se desarrolla.
4. 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.

5. Se deberá aclarar la Monetización del Suelo Dotacional y de las Zonas Verdes que asume el P.A.U.
6. Se tendrá que cuantificar el Suelo capaz de materializar el 10 % del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto que también será Monetizado, para lo que expresamente se deberá indicar a cuanto asciende dicho Aprovechamiento Tipo.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Se tendrá que justificar en base a qué precepto Legal o Normativa Urbanística Municipal se permiten Monetizar 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. DE SESIÓN DE 8 DE MARZO DE 2.006:

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.

NUEVA DOCUMENTACIÓN REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de sesión de 8 de Marzo de 2.006, el Ayuntamiento remite con fecha de salida 12 de Abril de 2.006 (R.S. nº 956) nueva documentación al objeto

de subsanar y completar el P.A.U. de la UA-2, concretamente respecto de las Consideraciones Generales y Observaciones indicadas en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U. de la mencionada sesión.

NUEVAS CONSIDERACIONES GENERALES:

Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica

Examinada la nueva documentación remitida en este sentido por el Ayuntamiento, se comprueba que:

1º El Estudio de Detalle continúa sin ajustarse técnicamente a lo que establecen el T.R.L.O.T.A.U. y el R.P.L.O.T.A.U. (Puntos 1 y 10 de las Consideraciones y Observaciones estimadas en C.P.U. de 8 de Marzo de 2.006); salvo que se opte por asumir finalmente la Ordenación Detallada que las N.N.S.S. contemplan para la UA-2.

2º Respecto del resto de Consideraciones y Observaciones (Puntos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 11) se han subsanado, completado y aclarado las mismas, fundamentalmente en cuanto a la Monetización de los Espacios Libres; ya que esta posibilidad está contemplada y facilitada por la Modificación Puntual de las N.N.S.S. Aprobada Definitivamente en C.P.U. de sesión de 25 de Febrero de 1.999 (D.O.C.M. de 20 de Marzo de 1.999); ya que realmente de lo que se trata es del hecho de considerar la Unidad de Actuación UA-2, como una Unidad Discontinua.

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 aparcamientos para minusválidos deberán cumplir lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Deberá existir mobiliario urbano y reflejarse en planos y mediciones del proyecto.
- Deberán existir hidrantes contra incendios o, en su caso, justificación de la no necesidad de los mismos.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como INFORME del P.A.U. de referencia las “Nuevas Consideraciones Generales” que a modo de Observaciones parciales se le indican en el apartado correspondiente 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 del presente Informe, relativo a “Nuevas 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 la Secretaría del Ayuntamiento cuando solicite el Registro e Inscripción del P.A.U. ahora Informado.

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

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

El expediente de referencia fue tramitado anteriormente en C.P.U. de sesiones de 14 de Octubre de 2.004 y de 25 de Octubre de 2.005.

TRÁMITE:

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

ANTECEDENTES DE HECHO CONSIDERADOS EN C.P.U. DE SESIONES 14 DE OCTUBRE DE 2.004 Y 25 DE OCTUBRE DE 2.005:

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

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

	ACTUAL	MODIFICADA
Superficie Neta de la Parcela 18	18.155,58 m ²	16.871,75 m ²
Superficie Neta Edificable	9.077,79 m ² t	21.077,79 m ² t
Edificabilidad Neta	0,5 m ² t/m ² s	1,25 m ² t/m ² s

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

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

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

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

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

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

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

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

- Se justifica la Cesión finalmente monetarizada en 245.394, 31 €, en concepto del 10% del Aprovechamiento Lucrativo, concretamente materializables en 2.149,71 m²s (1.074,86 m² t).

- En cuanto a la Edificabilidad Residencial Bruta Máxima que se podrá materializar en el Sector S-6A, mediante cálculos paralelos se comprueba que ésta ascenderá a $0,39 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$, inferior por lo tanto a la que limita la LOTAU, así como que la Edificabilidad Neta Residencial Máxima ascenderá a $0,652 \text{ m}^2 \text{ t}/\text{m}^2 \text{ s}$.
- El Documento Técnico recoge expresamente las condiciones particulares aplicables a la parcela 4, y que facilitarán materializar la menor Edificabilidad con la que se dotará a dicha parcela.

Observaciones al Documento Técnico

1. En aplicación de la Ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU, deberá justificarse la innecesariedad de delimitar una Unidad de Actuación Urbanizadora, al igual que el Régimen Urbanístico del Suelo Aplicable. Fundamentalmente en lo relativo entre otros a la Disposición Transitoria (Régimen Urbanístico del Suelo), así como en lo que le afecte relacionado con los artículos 45 y 69 de dicho texto legal.
2. Deberá aclararse la discrepancia numérica relativa a la superficie destinada a Sistema General de Zonas Verdes, provenientes del evidente aumento de Densidad; debiéndose aportar plano donde se ubique físicamente el referido Sistema General, ya que se comprueba que se asume el compromiso en el Convenio Urbanístico pero físicamente no se localiza en el Documento Técnico.
3. Deberá justificarse el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 39,2 de la LOTAU respecto del equilibrio que conlleva el aumento de Aprovechamiento Lucrativo Privado que plantea la Modificación Puntual frente a las Reservas de Sistemas Locales que se establecen.

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

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

NUEVA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:

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

Del examen de la nueva Documentación remitida se destaca que:

- 1º/ Justifica la innecesariedad de delimitar una Unidad de Actuación en base, entre otros, a considerar que le es aplicable lo que establece el Artículo 45, 1, B) del T.R.L.O.T.A.U. ya que el Suelo sobre el que se aumenta el Aprovechamiento Urbanístico

fundamentalmente procede de la Ejecución del Planeamiento Vigente, tratándose por lo tanto de Suelo Urbano Consolidado.

- 2º/ Se aclara la discrepancia numérica a que se hacía mención en este punto de las Observaciones al Documento Técnico
- 3º/ Continúa sin contemplarse la Reserva de Suelo con destino Zona Verde de Sistema Local, estableciéndose como medidas compensatorias la creación únicamente de las siguientes dotaciones:
- Cesión de Suelo para Sistema General de Zonas Verdes: 1.074,86 m².
 - Cesión de Suelo para Otras Dotaciones: 2.502,87 m² (a ubicar en las parcelas 17a, 17b, 17c y 17d)
 - Cesión de Suelo para plazas de Aparcamiento: 1.467,39 m² (104 plazas según texto, página 14, y 102 según Plano nº 03)
- 4º/ El reajuste de superficies que se realiza ahora sobre la Modificación inicialmente propuesta hace que la Superficie Neta de la Parcela 4 pase de 18.155,58 m² a 15.613,33 m², al ubicarse en la misma los 1.074,86 m² de Sistema General de Zona Verde y los 1.467,39 m² con destino a Plazas de Aparcamiento.

Observaciones al último Documento Técnico

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

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

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

- B/ La delimitación de una Unidad de Actuación Edificatoria a la que le serían exigibles no solo las Reservas de Suelo que se asumen en el expediente, sino la correspondiente al Sistema Local de Zona Verde, no pudiendo absorberse y obviarse este Sistema Local en

base a lo que recoge el Documento Técnico, ya que se Modifican las N.N.S.S. y no el Plan Parcial, aunque se advierte que el compromiso del Ayuntamiento, en el Convenio Urbanístico suscrito con COIVSA, es Modificar el Plan Parcial, aunque finalmente se tramita la Modificación Puntual de las N.N.S.S.

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

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

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

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

NUEVA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA 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 20 de Abril de 2.006 un ejemplar de un nuevo Documento Técnico de la Modificación Puntual, debidamente Diligenciado, subsanando las cuestiones que a modo de Observaciones al último Documento Técnico estimó la C.P.U. en la sesión arriba indicada.

Del examen de la nueva Documentación remitida se destaca que:

1º Se ha optado por la delimitación de una Unidad de Actuación Urbanizadora Discontinua (opción A de las Observaciones al último Documento Técnico indicadas en C.P.U. de 25 de Octubre de 2.005), que abarca a las Parcelas números 4 y 17 del Sector 6-A.

2º Las características más significativas de la nueva Unidad de Actuación son las siguientes:

- Zona de Ordenación Urbanística: Z.O.U. 6-A
- Superficie de la Z.O.U. 6-A: 137.553,70 m²
- Superficie de la nueva Unidad de Actuación: 24.486,40 m²
- Superficie Neta Edificable (Tipología Residencial en Bloque): 13.197,41 m²
- Edificabilidad Actual: 10.329,23 m²t (115 Viviendas)
- Edificabilidad Propuesta: 10.748,56 m²t (115 Viviendas)
- Edificabilidad Total: 21.077,79 m²t (230 Viviendas)

3º Los Estándares de Calidad Urbana en función del incremento de Edificabilidad (10.748,56 m²t y 115 Viviendas):

- Zona Verde de Sistema General: 1.670,00 m²
- Zona Verde de Sistema Local: 2.448,64 m², distribuidos en dos lotes de 2.076,13 m² y de 372,51 m² respectivamente.
- Zona Dotacional (Parcelas 17a, 17b, 17c y 17d): 2.502.87 m²
- Plazas de Aparcamiento: 110 plazas, de las que 54 serán privadas y 56 públicas a ubicar en viario; estas últimas distribuidas en cuatro lotes, dos de 14 plazas, uno de 13 y otro de 15.

4º En cuanto al Viario, se indica que no se altera, por lo que se estima que a la nueva Unidad de Actuación no le será exigible ningún tipo de Plan Especial de Reforma Interior, bastando por lo tanto que el futuro Programa de Actuación asuma la Ordenación Detallada que ahora contempla la Modificación Puntual.

5º La Edificabilidad Bruta Residencial tanto de la nueva U.A., como de la Z.O.U. en la que se encuentra incluida son las siguientes:

- U.A.: $21.077,79 \text{ m}^2\text{t} (24.486,40 \text{ m}^2) = 0,86 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} < 1,00 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$
- Z.O.U.: $55.305,27 \text{ m}^2\text{t} (137.553,70 \text{ m}^2) = 0,40 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} < 0,60 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$

Se advierte que la superficie de 24.486,40 m² que se le asigna a la nueva U.A. incluye la parte proporcional de los viales perimetrales de las parcelas afectadas; por lo que si dicha superficie se ciñera exclusivamente a la de dichas parcelas, es decir a 20.658,45 m², la Edificabilidad Bruta Residencial ascendería a 1,02 m²t/m²s, ligeramente superior a la permitida por el T.R.L.O.T.A.U., aunque continuaría siendo inferior a la permitida la resultante en el ámbito de la Z.O.U. (0,40 m²t/m²s) y menor por lo tanto a la establecida como máxima para el Sector 6-A (0,60 m²t/m²s).

Al no existir, ni estar previstos, Coeficientes Correctores el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto coincidiría con la Edificabilidad Bruta de la U.A.

6º Se ha corregido el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Valdepeñas y la mercantil COIVSA (Constructora Inmobiliaria de Valdepeñas, S.A.) de fecha 20 de Abril de 2.004, en el sentido de eliminar “Modificación Puntual del Plan Parcial”, y sustituirlo por “Modificación Puntual de las N.N.S.S.”

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia por considerar que finalmente en ella se encuentra recogido y justificado lo que establece la parte que le afecta de los Artículos 39 y 113 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 120 del R.P.L.O.T.A.U.

No obstante, con carácter previo a la publicación del acuerdo Aprobatorio el Ayuntamiento deberá acreditar la solicitud de los siguientes Informes Sectoriales:

- Informe de la Delegación de Medio Ambiente relativa a la necesidad o innecesidad de someter la Modificación Puntual al procedimiento de Evaluación Ambiental Preliminar, al suponer dicha Modificación la posibilidad de construir 115 Viviendas más de las inicialmente previstas.
- Informe Preceptivo de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia respecto del posible destino Educativo de la parcela de 2.502,87 m² (inferior a la mínima de 4.700 m² que establece el R.P.L.O.T.A.U.) con destino Dotacional; en base todo ello a lo que recoge el Anexo IV del R.P.L.O.T.A.U. relativo a las “Reservas para Uso Educativo” para conjuntos comprendidos entre 100 y 350 Viviendas, ya que la Modificación Puntual implica aumentar las 115 Viviendas indicadas en el apartado anterior.

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 tres copias en Soporte Informático (CD-ROM), 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.

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

Autor Documento Urbanístico: Arturo Álvarez Labarga. Arquitecto.

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

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

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

Se resalta que como condicionante más significativo en el acuerdo de Aprobación Inicial del Plan Parcial figura que habrá de incrementarse en un 5% la Cesión del

Aprovechamiento Urbanístico, con carácter de Cesión Complementaria al Reclasificar Suelo Rústico a Urbanizable, (desconociéndose si así ha sido asumido por la propiedad de los terrenos que se desarrollan).

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

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

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

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

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

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

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

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

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/ Evaluación Ambiental Preliminar emitida por la Dirección General de Calidad Ambiental (Expte. PL/OT/CR/658) en fecha 9 de Enero de 2.006.

En el oficio de remisión a la Comisión Provincial de Urbanismo, con Registro de entrada en ésta de 20 de Enero de 2.006, expresamente indica la mencionada Dirección General que la Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Valdepeñas a través del Plan Parcial de Mejora de referencia, deberá modificarse según las Conclusiones que se hacen en la E.A.P. emitida, debiéndose remitir la misma ya modificada a la C.P.U. para su comprobación e inclusión.

2º/ Escrito del Ayuntamiento de Valdepeñas, de fecha 14 de Febrero de 2.006, por el que remite un nuevo ejemplar del Plan Parcial de Mejora de referencia, indicando expresamente que dicho Plan está adaptado a la Evaluación Ambiental Preliminar que le resulta exigible.

3º/ Escrito del Ayuntamiento de Valdepeñas, de fecha 16 de Marzo de 2.006, por el que remite Informe de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia, emitido el 3 de Marzo de 2.006, relativo a las “Reservas que para Uso Educativo” contempla el Plan Parcial de Mejora del Sector 18.

El Informe aportado es Favorable, ya que de los 19.764 m² de superficie con Uso Dotacional Público, que contempla el Plan Parcial de Mejora, repartidos en dos parcelas de 7.394 m² y 12.370 m² respectivamente, se ha Reservado expresamente ésta última con destino Dotacional Educativo.

4º/ Escrito del Ayuntamiento de Valdepeñas, de fecha 31 de Marzo de 2.006, por el que remite Informe de la empresa “Aqualia”, concesionaria del Abastecimiento de Agua Potable a la localidad.

El Informe aportado data del 16 de Marzo de 2.006, y en líneas generales hace referencia a que no existe dificultad alguna ni para el suministro de Agua Potable (cifrado en 422 m³/día), ni para que la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Aguas Residuales recepcione el caudal generado (cifrado en 336 m³/día), toda vez que tal hecho ocurrirá cuando esté en funcionamiento la nueva E.D.A.R. (actualmente en ejecución).

5º/ Escrito del Ayuntamiento de Valdepeñas, de fecha 29 de Marzo de 2.006, por el que acreditan el período de vigencia de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de la localidad.

6º/ Escrito del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente, de fecha 3 de Mayo de 2.006, por el que comunican que el Plan Parcial de Mejora del Sector 18 se adecua al contenido de la Evaluación Ambiental Preliminar de Expte. PL/OT/CR/658;

siempre que se contemple en el Convenio Urbanístico (del P.A.U.) la renuncia expresa a iniciar los usos y actividades previstos antes de que la E.D.A.R. Municipal permita el tratamiento de las Aguas Residuales generadas.

De lo contrario se deberá establecer un sistema de tratamiento específico de las Aguas Residuales para la zona del Plan parcial de Mejora.

Aprovecha además el escrito de la Delegación de Medio Ambiente, para adjuntar fotocopia de la “Concesión de Agua Potable al Municipio de Valdepeñas”, así como Informe de Aqualia. (ya remitido directamente por el Ayuntamiento a la C.P.U., punto 4º anterior)

La adecuación que indica el Servicio de Calidad Ambiental le fue solicitada expresamente a dicho Servicio mediante escrito de 15 de Febrero de 2.006.

7º/ En fecha 2 de mayo de 2.006 el Ayuntamiento remite, vía Fax, el Informe de la Dirección General del Agua.

El único Informe de que se ha dispuesto data del 23 de Noviembre de 2.005 y hace referencia exclusivamente a Abastecimiento, y de su lectura se destaca la no competencia ni gestión de la Consejería de Obras Públicas en materia de Agua Potable de la localidad de Valdepeñas, así como que en un futuro próximo se incorporarán al Abastecimiento recursos de agua procedentes del Acueducto Tajo-Segura.

Aunque no existe Informe respecto de Saneamiento y Depuración, se advierte que el Ayuntamiento acredita que en fecha 3 de Noviembre de 2.005, solicitó de la Delegación de Obras Públicas en Ciudad Real, que se emitiese el Informe que establece el Artículo 16.1 de la Ley 12/2.002, Reguladora del Ciclo Integral del Agua; habiéndose dispuesto como se indica, únicamente del Informe de Abastecimiento. No obstante, se estima que la carencia de Informe de Saneamiento y Depuración puede perfectamente ser suplida tanto por la Medida Vinculante segunda de la E.A.P. del expediente como por el Informe de la empresa concesionaria “Aqualia” (indicado en el punto 4º anterior).

INFORME COMPLEMENTARIO GENERAL AL INFORME DE LA PONENCIA TECNICA DE LA C.P.U. DE SESIÓN DE 5 DE JULIO DE 2.005.

A continuación se indican las características más significativas:

- El Suelo Reclasificado de Suelo Rústico Común a Urbanizable Residencial/Terciario está situado en los parajes: “El Charco y Camino de Membrilla”. En el expediente figuran los Polígonos y Parcelas Catastrales de Rústica que se Reclasifican; indicándose además perfectamente los linderos del nuevo sector.
- Los accesos al Sector 18 serán a través del Camino de Membrilla y de la Avenida del Vino.
- En cuanto a Aprovechamientos y número máximo de viviendas del Sector 18, se indican los siguientes:

- Aprovechamiento Urbanístico Objetivo..... 97.727 m²t
 - Aprovechamiento Privativo (90 %)...... 85.509 m²t
 - Excedente de Aprovechamiento (10 %)...... 12.218 m²t
 - Coeficientes Correctores de Ponderación:
 - * Uso Terciario..... 1,10
 - * Uso Residencial (Libre)...... 1,00
 - * Uso Residencial (V.P.O.)...... 0,75
 - * Uso Residencial (V.P.P.)...... 0,85
 - Aprovechamiento Tipo..... 0,4499 m²t/m²s
 - Aprovechamiento Uso Terciario..... 32.274 m²t
 - Aprovechamiento Vivienda Libre..... 39.312 m²t
 - Aprovechamiento Vivienda Protegida..... 26.141 m²t
 - Aprovechamiento Total del Sector..... 97.727 m²t
 - Número Máximo Total de Viviendas..... 655 Viv.
 - Número Mínimo de Viviendas con Protección Pública..... 244 Viv.
 - Número Máximo de Viviendas sin Protección Pública..... 411 Viv.
- En cuanto a las Reservas de Suelo, destinadas a Estándares de Calidad Urbana, en función de la Edificabilidad Residencial, Uso y aumento de Densidad de Población, que resultan exigibles en aplicación del T.R. y R.P.L.O.T.A.U., junto con el resto de Usos y Sistemas Generales del Sector, se indican que son las siguientes:
- Zona Verde de Sistema Local..... 28.448 m²
 - Dotacional Público..... 20.164 m²
 - Sistema Local de Viario..... 28.448 m²
 - Sistema General de Viario (existente)...... 1.510 m²
 - Sistema General de Viario (a realizar)...... 23.219 m²
 - Sistema General de Zona Verde..... 9.494 m²
 - Uso Terciario..... 43.032 m²
 - Uso Residencial V.P.O..... 26.902 m²
 - Uso Residencial Libre..... 39.907 m²
 - Superficie Total del Sector..... 216.126 m²
- Se establece la Reserva de 571 Plazas de Aparcamiento Públicas, así como la de 1.143 Plazas de Aparcamiento Privadas.
- El Plan Parcial de Mejora que ahora se Informa se adecua al Anteproyecto de Urbanización del que consta el P.A.U. completo que del Sector 18 remitió inicialmente el Ayuntamiento, fundamental y básicamente en cuanto a la Ordenación Estructural y Detallada establecida en dicho P.P.M.; no aprovechando el mencionado Anteproyecto para desvirtuar el Documento Urbanístico de Planeamiento de Desarrollo Informado.

- El Plan Parcial de Mejora incluye además las Ordenanzas Urbanísticas aplicables al Uso Terciario, Residencial (en función de sus Tipologías), así como al Dotacional Público.

OBSERVACIONES AL DOCUMENTO TÉCNICO DEL ÚLTIMO PLAN PARCIAL DE MEJORA REMITIDO POR EL AYUNTAMIENTO:

- Del P.P.M. deberá eliminarse, o en cualquier caso aclararse, lo relativo al cuadro de la página 53 del Plan Parcial, en cuanto a asignarle a la parcela número ZV-3 (Zona Verde de Sistema Local) un Aprovechamiento Objetivo de 3.793 m²t; parcela que cuenta con una extensión de 3.871 m². Esta corrección supondrá tener que corregir el Aprovechamiento Total del Sector, pasando de 127.806 m²t a 124.013 m²t.
- Se deberá establecer la Edificabilidad Bruta del Sector.
- Se tendrá que indicar expresamente la Superficie del Área de Reparto, resultado de excluir de la Superficie Total del Área de Actuación la superficie correspondiente a los Sistemas Generales de Viario existentes, ya que existen discrepancias entre los que se citan en la página 24 del P.P.M., cifrados en conjunto en 4.906,78 m², y los que se indican en el Plano número 05 del P.P.P., relativo a Propuesta de Zonificación, donde los mencionados Sistemas Generales de Viario existentes se cuantifican en 1.510 m².

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Plan Parcial de Mejora de referencia por considerar, entre otros, que:

- Se ajusta a lo que para este tipo de Planes, ubicación física del Suelo afectado por la Reclasificación, y características Demográficas de la localidad de Valdepeñas, establece el T.R. y el R.P.L.O.T.A.U.
- La Modificación Estructural que de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de la ciudad de Valdepeñas realiza el P.P.M. de referencia se encaja y ajusta a los objetivos que han regido con su formación, fundamentalmente en cuanto al Modelo Territorial que se pretende con su Redacción, posibilitándose con ella asegurar el adecuado enlace con la trama urbana que existe en la actualidad y que supondrá la apreciable mejora de las actuales redes e Infraestructuras, consiguiéndose entre otras la unión, mediante el gran Vial Norte del que consta el Sector, de la Avenida de salida hacia la Membrilla con la Avenida del Vino (y por lo tanto con la Autovía A-4, Madrid-Cádiz). El mencionado Vial Norte, tendrá tratamiento de nuevo Sistema General de Viario, junto con otros ya existentes.
- Quedan justificadas las Finalidades que establecen los Artículos 37 y 136 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente; fundamentalmente en cuanto a asegurar 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.

No obstante, con carácter previo a la Aprobación Definitiva del expediente por parte del Ayuntamiento, así como a la posible Adjudicación del P.A.U. a la Sociedad responsable de la iniciativa (GESPROHENAR, S.L.) deberá garantizarse que en el Convenio Urbanístico del P.A.U. quede recogida la Condición que indica la Delegación de Medio Ambiente (Servicio de Calidad Ambiental) en su Informe de adecuación del expediente a la E.A.P. de que fue objeto, relativa a “la renuncia expresa a iniciar los usos y actividades previstos en el Sector 18 antes de que la E.D.A.R. Municipal permita el tratamiento de las Aguas Residuales generadas”.

Finalmente, advertirle al Ayuntamiento que cuando 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 necesariamente la Propuesta Jurídico Económica y el Convenio Urbanístico correspondientes, al efecto de comprobar en este último la inclusión de la Condición Medioambiental indicada en el párrafo anterior.

1.14. - VILLARRUBIA DE LOS OJOS - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial, denominado “Residencial Las Villas”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Rafael Humbert Fernández. Arquitecto.

1.- ANTECEDENTES:

- **Figura de Planeamiento:** N.N.S.S. (Tipo A), Aprobadas Definitivamente en C.P.U. de 5 de Octubre de 1.994 (D.O.C.M. de 23-12-1.994)
- **Población:** 10.125 habitantes (INE 1-1-2005)
- **Objeto:** Desarrollar un Sector Urbanizable Residencial de Baja Densidad.
- **Superficie:** 112.051 m².
- **Situación:** Aproximadamente a 450 m. del límite del Casco Urbano, frente a la carretera de Titularidad Local CR-200, de Villarrubia a Urda.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: “Inversiones y Proyectos Inmobiliarios Guadiana, 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 261, de 28 de Diciembre de 2.005.
- **Publicación Diario:** “La Tribuna”, de 15 de Diciembre de 2.005.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin Alegaciones ni Alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 31 de Marzo de 2.006.
- **Acto de Apertura de plicas:** Se desconoce, no consta.
- **Resultado del Acto:** Se desconoce, no consta.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Certificado de Aprobación Inicial del P.A.U.
- Propuesta de Convenio Urbanístico.
- Propuesta Jurídico Económica.
- No existen Informes Sectoriales de ningún tipo ni Evaluación Ambiental Preliminar.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

El Programa de Actuación Urbanizadora de referencia plantea Reclasificar 112.051,91 m² de Suelo No Urbanizable, perteneciente a diferentes parcelas del Polígono Catastral nº 6 de Rústica, a Suelo Urbanizable Residencial.

El número máximo de Viviendas que se plantean ejecutar asciende a 122, repartidas en 24 con Tipología Residencial Adosada y 98 con Tipología Residencial Aislada. El Aprovechamiento Residencial total ascenderá a 27.620 m²t.

4.- CONSIDERACIONES GENERALES

1º El P.A.U. remitido para Informe Preceptivo y Vinculante no hace referencia a que las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de la localidad, en su Redacción inicial únicamente contemplan la siguiente Clasificación de Suelo: Urbano, No Urbanizable en Régimen Ordinario, y No Urbanizable Especialmente Protegido por motivos paisajísticos o ecológicos; no existiendo por lo tanto la Clasificación inicial del Suelo Apto para Urbanizar que prevé la Disposición Transitoria Primera 1.3, c) relativa al Régimen Urbanístico del Suelo que determina el Texto Refundido de la L.O.T.A.U., equivalente a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico tipo “A” que contempla el Artículo 91, a) del Reglamento de Planeamiento de 1.978 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976; por lo que no se puede admitir la Clasificación que a través del Plan Parcial de Mejora ahora plantea el P.A.U. de referencia.

En éste sentido se advierte, que las propias Normas Subsidiarias, en la página 3 de la Memoria Justificativa, establecen que: “En cualquier caso, se han obviado las determinaciones relativas al Suelo Apto para la Urbanización, ya que no se considera necesario prever esta Clase de Suelo en Villarrubia”.

2º Se advierte que las N.N.S.S. de la localidad de Villarrubia de los Ojos contemplan en el Artículo 1.3 de su Normativa, relativo a Revisión y Modificación de las N.N.S.S., establecen las circunstancias en las que éstas deberán Revisarse, destacando de dichas circunstancias las dos que se reflejan a continuación:

- Cuando la población residente de hecho o de derecho en el Municipio supere los 10.500 Habitantes (al 1-1-2.005 el número de personas Censadas ascendía a 10.125 Personas).

- Cuando el número de viviendas censadas en el Término Municipal supere las 4.000 (Dato que se desconoce al día de hoy).

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DEVOLVERLE al Ayuntamiento de Villarrubia de los Ojos el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia, en base a las Consideraciones Generales que se reflejan en el apartado 4 anterior, reiterándole fundamentalmente al Ayuntamiento la necesidad inmediata de abordar la Redacción de un Plan de Ordenación Municipal.

La Devolución del P.A.U. implica no considerarlo adecuado ni a la Ordenación Urbanística que contemplan las N.N.S.S. de Villarrubia de los Ojos, ni a la que establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

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. – VILLAHERMOSA - Aclaración sobre parcela a vincular en el expediente 94/2003 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de GRANJA ESCUELA, promovido por C.A.A. CAMPO DE MONTIEL S.L. de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Al expediente se le otorgó Calificación Urbanística en la sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 30 de Octubre de 2.003.

El promotor, con fecha 23 de Mayo de 2.006, solicita la aclaración de la vinculación de 3 Ha procedentes de la finca matriz para la Granja Escuela.

El Ayuntamiento, con fecha 29 de Mayo de 2.006, remite acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 18 de Mayo, donde consta:

“Los miembros de la Junta de Gobierno Local acuerdan por unanimidad:

Remitir a la Comisión Provincial de Urbanismo el cambio de afección pretendido por la interesada para las obras de Granja Escuela, siendo anteriormente de 48,3646 y en la actualidad se pretende de 3 hectáreas a efectos de que se pueda continuar con el procedimiento de concesión de licencia de obras.”

CARACTERÍSTICAS INICIALES:

- **Situación:** Polígono 30, parcelas 24, 77, 44 y 50.
- **Suelo:** No urbanizable, zona de tratamiento especial tipo A.
- **Superficie de la parcela:** 483.646 m²

- **Superficie a construir:** 528,20 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. J. Fernando Lozano Urraca. Arquitecto.

ANTECEDENTES:

1. El promotor solicito licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 26 de marzo de 2003.
2. El proyecto fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 30 de Abril de 2.003.
3. El pleno de la Corporación Municipal en sesión celebrada el 28 de enero de 2003 acuerda declara el proyecto de interés general en base a: ser una instalación turística y de ocio de primer orden en nuestro Municipio y que servirá como medio de difusión conocimiento del mismo y creación de puesto de trabajo estables, considerando que los mismos o gran parte de ellos serán de la localidad.
4. La Comisión de Gobierno en sesión ordinaria celebrada el día 21 de Mayo de 2.003, acuerda informar favorablemente el expediente y su remisión a la Comisión Provincial de Urbanismo para la obtención de la Calificación Urbanística.
5. Transcurrido el período de exposición pública no se han presentado alegaciones.
6. Acuerdo C.P.U. de sesión 30-10-2003:

La **Comisión Provincial de Urbanismo** acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico.

El Ayuntamiento debe proceder, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

- 1º Exigir el correspondiente proyecto de ejecución.
- 2º Obtener el informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento.
- 3º Comprobar la Inscripción Registral de la Afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga Calificación Urbanística, (Artº. 63, A) Ley 2/98 O.T.A.U.). Así mismo que la finca registral afectada, se corresponde con la parcela sobre la que recae la Calificación Urbanística.
- 4º Exigir de los interesados la prestación del 3%, a modo de garantía del coste total de las obras. (Artº. 63, B), c) Ley 2/98 O.T.A.U.)

- 5° Fijar la parte proporcional de los terrenos que deban ser objeto de reforestación. (Artº. 64,1,2º) Ley 2/98 O.T.A.U.), superficie que no podrá ser inferior al 50% de la parcela mínima exigida (15.000 m²).
- 6° Establecer el plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los defectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 64.1.3ª Ley 2/98 de O.T.A.U.).
- 7° Advertir que la caducidad de la Licencia Municipal supondrá la de la Calificación Urbanística otorgada (Art. 66,4. Ley 2/98 O.T.A.U.)
- 8° Caso de vallar la parcela vinculada, ésta se realizará exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos (Artº. 54, 1, B) c) de la Ley 2/98.
- 9° Concretar la cesión gratuita del 10 % de la superficie total de los terrenos vinculados que le correspondan al Municipio, en concepto de participación en el aprovechamiento urbanístico o el importe del canon sustitutivo del 2 % del importe total de la inversión a realizar para la realización de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los uso correspondiente. (Artº 64, 1, 4º) de la Ley 2/98 de O.T.A.U.).

Deberán además de atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en la Ley 2/98 de O.T.A.U. relativo al Régimen del Suelo Rústico.

7. Informe para la C.P.U. de sesión 7-6-2006:

La parcela a vincular a la construcción proyectada, con una superficie de 3 Ha, cumple con la parcela mínima de 15.000 m² que se establecía en el art. 63 de la Ley 2/98 de O.T.A.U. cuando se tramitó el expediente y con la parcela mínima de 15.000 m² que se establece en el art. 11 de la Instrucción Técnica de Planeamiento para obras y construcciones relacionadas con usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda que la superficie a vincular a las obras para la construcción de la Granja Escuela sea de 3 Ha, superficie segregada de la finca matriz del expediente al que se otorgó calificación urbanística en fecha 30-10-2003, superficie que cumple con la parcela mínima que se establece en la Normativa Urbanística vigente.

2.2. - PICÓN - Expediente 5/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de BODEGA promovido por 14 VIÑAS, S.L., de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de Enero y Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 1, parcela 9.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 98,4861 Ha (La bodega se ubica en la subparcela C de 48,7719 Ha.
- **Superficie a construir:** 2.962,72 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. Sol Madridejos y Juan Carlos Sancho. Arquitectos.
- **Uso y descripción:**
La edificación consta de las siguientes dependencias:
Planta Sótano: Recepción, Cuarto del Ascensor, Distribuidor y Almacén.
Planta Baja: Nave de crianza en botella, Almacén, Almacén de material auxiliar, Línea de embotellado, Nave de elaboración, Instalaciones, Comedor, Zona de trabajo, Oficina y laboratorio, Vestuarios, Conexión vertical, Instalaciones, Nave de crianza en barrica, Almacén de productos enológicos, C.G.B.T., Cuarto de basuras y almacén de productos tóxicos.
Planta Primera: Recorrido, mantenimiento y control, Instalaciones cubiertas, Instalaciones descubiertas, Almacén de productos de vendimia, Instalaciones, Sala de trabajo, Conexión vertical, Recepción de visitantes, Sala de reuniones, Cocina, Despensa, Aseos y Terraza.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha sido remitido desde el Ayuntamiento con fecha 13 de Febrero de 2.006.
2. El promotor solicitó Licencia de Obras al Ayuntamiento con fecha 19 de Septiembre de 2.005.
3. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 27 de Noviembre de 2.005.
4. El proyecto ha sido informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 31 de Enero de 2.006.
5. Transcurrido el período de información publica no han existido alegaciones, según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 9 de Febrero de 2.006.
6. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.
7. Informe para la C.P.U. de sesión 7-6-2006:

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- La construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el art. 37. Actos que requieren Calificación del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística otorgar la Calificación Urbanística, según se establece en el art. 42 de la mencionada normativa.
- Los terrenos donde se ubica la construcción proyectada están clasificados como no urbanizables, según el P.D.S.U. y según Disposición Transitoria segunda, del Reglamento del Suelo Rústico, en Municipios con planeamiento el suelo clasificado como no urbanizable o rústico, “a) Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico, por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en este Reglamento.”
- El art. 11 del Reglamento de suelo rústico establece que en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes de la mencionada normativa, construcciones para usos industriales.
- El art. 17. Requisitos administrativos del Reglamento de suelo rústico, establece en su apartado a) que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán “Contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental”, habiéndose presentado la siguiente documentación:
 - Escrito del Jefe de Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente donde consta:

“En relación con su consulta sobre necesidad de evaluación de impacto ambiental; una vez revisada la documentación recibida con fecha 12 de Abril de 2.005 en esta Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, sobre proyecto de “BODEGA E INSTALACIONES NECESARIAS PARA LA ELABORACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE VINOS DE CALIDAD” en el término municipal de Picón y analizada la normativa aplicable, le informo que:

El proyecto no necesita someterse al procedimiento reglado de evaluación de impacto ambiental si su capacidad no supera las 300 Tm/día (valor medio trimestral, referido al trimestre de mayor producción); independientemente del cumplimiento por el solicitante del resto de normas aplicables a su pretensión.”
 - Con fecha 6 de Febrero de 2.006, el Ayuntamiento ha remitido el expediente a la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad.

- El art. 43. Procedimiento de calificación autonómica del Reglamento de suelo rústico, establece en su punto 9, “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.”
- Se justifica en el expediente su emplazamiento en Suelo Rústico por los siguientes motivos:

La ubicación de nuestra bodega se realizará en suelo rústico debido a 2 motivos:

- * En primer lugar, la bodega diseñada estará amparada en un principio bajo la denominación Vinos de la Tierra de Castilla con el objetivo de alcanzar la denominación PAGO VITÍCOLA. Para alcanzar esta el Gobierno de Castilla-La Mancha ha aprobado el Decreto 127/2000 de 1 de Agosto de 2.000, por el que se establecen las condiciones del reconocimiento de las denominaciones de origen de los vinos de calidad reconocida producidos en pagos vitícolas determinados de nuestra Comunidad Autónoma (Diario Oficial nº 79 de 8 de Agosto)
- * Los vinos de calidad reconocida producidos en pagos determinados de nuestro territorio serán unas denominaciones de origen muy especiales en las que se trata de amparar ciertos vinos muy singulares, nacidos de una estrecha relación entre viña y bodega (“chateau”) y que cuenta con una calidad excepcional reconocida tanto por especialistas como por consumidores. Para la concesión de estas denominaciones, las bodegas deberán justificar una serie de requisitos muy estrictos, entre los que destacan: estrecha relación viña-bodega; una calidad excepcional reconocida tanto por especialistas (premios, menciones) como por el consumidor, que está dispuesto a pagar un precio más alto; contar con variedades adecuadas, técnicas de cultivo y recolección esmeradas: técnicas enológicas que consigan la máxima expresión del potencial varietal; presentación esmerada, y precio en consonancia con los de su clase.

Para conseguir lo anterior es necesario cumplir:

- * Según el Decreto anterior en su artículo 3, punto 2, apartado a) en el cual se menciona que los procesos de elaboración y crianza se desarrollarán en una bodega dentro de la misma finca. Esto ya es motivo suficiente para justificar que la bodega esté situada en terreno rústico, en este caso en la misma finca donde está el viñedo y no en un Polígono Industrial.
- * Por otro lado debe justificarse que el vino es de alta calidad para que esto sea posible es muy importante minimizar la distancia entre viñedo y bodega. Las razones están basadas que a mayor distancia aumenta la temperatura de la uva, pueden aparecer

procesos indeseables de prefermentación, de oxidación perjudiciales para elaborar vinos de gama alta.

- * Las variedades de uva cultivadas están dentro de las denominadas de alta calidad como son Syrah, tempranillo, petit verdot y Cabernet Sauvignon.

Entendiendo que la ubicación de la construcción en suelo rústico está determinada por motivos que exigen o fundamentan su situación en suelo rústico, siendo respetuosa con el medio, acorde con las tradiciones y tipologías de la zona y proyectada dentro del entorno natural circundante.

Resultando que el Planeamiento Municipal del municipio, no prevé suelo industrial localizado, destinado única y exclusivamente a actividades económicas y/o comerciales.

- De acuerdo con el artº 23, Actividades Industriales y Productivas, del Reglamento se informa lo siguiente:
 - Se justifica en el proyecto su ubicación en suelo rústico fundamentalmente por las características propias de la actividad.
 - Se justifica por el Técnico Municipal la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- La parcela cumple con la superficie mínima de 2 Ha (Municipio < 5.000 habitantes) que se establece en el art. 7 para actividades industriales y productivas, de la Orden de 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la I.T.P. sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- La construcción proyectada cumple con la ocupación máxima permitida del 10% en el art. 7 del mencionado texto legal.
- La construcción proyectada cumple con las determinaciones del art. 16, del Reglamento de suelo rústico, respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos y ejes de caminos, número de plantas y altura de la edificación.
- Se justifica en el proyecto por el Técnico Municipal el cumplimiento del art. 10 del Reglamento de Suelo Rústico, referente a la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- El canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística se realizará en metálico.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN

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

1. Obtener el correspondiente informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad.
2. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 10.000 m² (50% de la parcela mínima de 20.000 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, pudiendo ser esta superficie la vinculada a la Calificación Urbanística.
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 y en los informes sectoriales emitidos por los organismos competentes.

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

2.3. – POBLETE - Expediente 2/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AGRÍCOLA, promovido por D. JOSÉ MALDONADO MALDONADO, 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 6, parcela 79.
- **Suelo:** No urbanizable régimen general.
- **Superficie de la parcela:** 7,4 Ha
- **Superficie a construir:** 507,50 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Raquel Ramos Gálvez y Mateo García Rastrollo. Ingenieros Agrónomos.
- **Uso y descripción:** Nave para almacenamiento de grano y guardería de maquinaria agrícola.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha sido remitido desde el Ayuntamiento con fecha 20 de Enero de 2.006.
2. El promotor solicitó licencia de obras y calificación urbanística con fecha 13 de julio de 2.005.
3. Existe informe de la Alcaldesa del Ayuntamiento de fecha 9 de Febrero de 2.006, donde consta que la solicitud de licencia de obras esta conforme con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo y la calificación urbanística es conveniente para los intereses generales del Municipio.
4. Transcurrido periodo de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 30 de Marzo de 2.006.
5. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.
6. Informe para la C.P.U. de sesión 7-6-2006:

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- La construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el art. 37. Actos que requieren Calificación del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística otorgar la Calificación Urbanística, según se establece en el art. 42 de la mencionada normativa.
- El art. 11 del Reglamento de suelo rústico establece que en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes de la mencionada normativa, usos adscritos al sector primario.

La nave agrícola es un uso adscrito al sector primario.

- En el artº 19 del Reglamento del Suelo Rústico se establece que los usos, actividades y construcciones podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando el planeamiento territorial y urbanístico no lo prohíba. Así mismo la superficie mínima de la finca y la ocupación de la edificación serán las fijadas en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.
- La construcción proyectada cumple con las determinaciones del art. 16, del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos y ejes de caminos, número de plantas y altura de la edificación.

- La parcela cumple con la superficie mínima de 1 Ha en suelo rústico de reserva de especial protección, que se establece en el art. 4 para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario, de la orden 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la I.T.P. sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- La construcción proyectada se cumple con la ocupación máxima permitida del 10% en el art. 4 del mencionado texto legal.
- El art. 17. Requisitos administrativos del Reglamento de suelo rústico, establece en su apartado a) que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán “Contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental”, habiéndose presentado los siguientes informes sectoriales:
 - Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de fecha 19 de Diciembre de 2.005 calificando la actividad como molesta e imponiéndole una serie de medidas correctoras cuyo cumplimiento es indispensable para la concesión de la correspondiente licencia municipal de apertura.
 - Informe del Ministerio de Fomento de fecha 12 de Septiembre de 2.005, donde consta:

“Habiéndose recibido en esta Unidad de carreteras escrito de JOSÉ MALDONADO MALDONADO en el que se solicitaba autorización para la Construcción de nave para uso agrícola, y una vez recibido informe de la Dirección de Obra de la autovía en construcción A-41 (subtramo: Miguelturra-Poblete), esta Unidad de Carreteras de Ciudad Real les comunica que con esta misma fecha se ha informado al interesado lo siguiente:

Este Departamento Ministerial no tiene inconveniente en que se realice la nave agrícola solicitada, puesto que se ubicaría fuera de la zona de afección de la calzada más próxima de la autovía, así como de los ramales de enlace, condicionada tal construcción a que dicha nave sea empleada para tal uso (agrícola), puesto que de producirse un cambio de uso de la misma, se debería producir una modificación del acceso del camino rural por el que se accede a la misma al camino de servicio proyectado.”

- La Comisión de Patrimonio en sesión celebrada el día 16 de Septiembre de 2.005, acuerda:

“Informar favorablemente la solución presentada, visada el 20 de Mayo de 2.005, supuesto que la obra civil a realizar en el Polígono 6, parcela 79, (término de Poblete), no se encuentra incluida en la Carta Arqueológica del susodicho Municipio, ni dentro del ámbito de protección del Parque Arqueológico de Alarcos

y, por consiguiente, no existen bienes patrimoniales sí, en cambio, está situada en el área de influencia o entorno paisajístico, cumpliendo el uso permitido.”

- Se justifica en el expediente el cumplimiento del artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico, referente a la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.

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. 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 y en los informes sectoriales emitidos por los organismos competentes.

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

2.4. - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 18/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AGRICOLA , promovido por D. MANUEL SERRANO VALVERDE, 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 141, parcela 33.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de ordenación 9.9 Regadíos de IRYDA.
- **Superficie de la parcela:** 133.574 m²
- **Superficie a construir:** 135 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de construcción. M^a Dolores Díaz-Velasco y José Romero Hurtado. Ingenieros Técnicos Industriales.

ANTECEDENTES:

1. El expediente tuvo entrada en esta Delegación Provincial con fecha 20 de Abril de 2.006.

2. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 16 de Noviembre de 2.005.
3. El expediente ha sido informado por el Técnico Municipal con fecha 6 de Febrero de 2.006.
4. El expediente ha sido informado favorablemente mediante Decreto del Alcalde de fecha 6 de Abril 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 6 de Abril de 2.006.
6. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.
7. Informe para la C.P.U. de sesión 7-6-2006:

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- La construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el art. 37. Actos que requieren Calificación del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística otorgar la Calificación Urbanística, según se establece en el art. 42 de la mencionada normativa.
- El art. 12. Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente, establece: “En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección PODRÁN realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el art. 11, siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesario para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen especial de protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros.

A estos efectos, la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.”

Se trata de un uso permitido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal.

- El art. 11 del Reglamento de suelo rústico establece que en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes de la mencionada normativa, usos adscritos al sector primario.

La nave agrícola es un uso adscrito al sector primario.

- En el artº 19 del Reglamento del Suelo Rústico se establece que los usos, actividades y construcciones podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando el planeamiento territorial y urbanístico no lo prohíba. Así mismo la superficie mínima de la finca y la ocupación de la edificación serán las fijadas en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.
- La construcción proyectada cumple con las determinaciones del art. 16, del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos y ejes de caminos, número de plantas y altura de la edificación.
- Se justifica en el expediente por el Técnico Municipal el cumplimiento del artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico, referente a la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- La parcela cumple con la superficie mínima de 1,5 Ha en suelo rústico no urbanizable de especial protección, que se establece en el art. 4 para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario, de la orden 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la I.T.P. sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, pudiendo ser esta superficie la vinculada a la Calificación Urbanística.
- La construcción proyectada cumple con la ocupación máxima permitida del 10% en el art. 4 del mencionado texto legal.
- La construcción proyectada cumple con los parámetros urbanísticos del Plan General de Ordenación Municipal., respecto a parcela mínima, ocupación, número de plantas y altura de la edificación.

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 trece horas del día al principio señalado.

Vº Bº
EL PRESIDENTE,