

En Ciudad Real, siendo las diez horas treinta minutos del día nueve de Octubre 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. Luis García López, en representación de la Delegación de Bienestar Social.

D. José Luis Ruiz Rodríguez, en representación de la Delegación de Educación y Ciencia.

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

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

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

D. Jesús Pintado Manzaneque, en representación del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha.

Dª Isabel Lara Guijarro, experta en urbanismo.

Dª Clara Anguita Hurtado de Mendoza, experta en urbanismo.

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

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

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

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

Delegación de Vivienda y Urbanismo.

SECRETARIO.- D. Juan-Miguel Huertas Abolafia, Secretario Accidental de la Delegación de Vivienda y Urbanismo.

EXCUSAN.- D. Román Rivero Nieto.
D. Vicente Gallego Asensio.
Gabinete Jurídico.

Antes de comenzar el orden del día el Ilmo. Sr. Presidente de la Comisión toma la palabra y agradece a D. Luis Mozo Gallego, Secretario de la Comisión hasta la fecha, ausente por inmediata jubilación, su dedicación y trabajo desarrollado durante todo este tiempo a la vez que desea mucha suerte a D. Juan-Miguel Huertas Abolafia, persona que le sustituye en el cargo.

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. - ALCAZAR DE SAN JUAN - Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana relativa a Recalificación de un Vial a Suelo Residencial, Zona 1.2, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva y del que la Comisión Provincial de Urbanismo emite Informe.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** Samuel Palomares Pérez, Arquitecto Municipal.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** 1 de Marzo de 2.006 (Texto) y Mayo de 2.006 (Planos).
- **Población:** 28.783 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 12-03-1992, B.O.P. de 03-06-1992.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, a instancias de D. Fortunato Montealegre Paniagua, propietario del Suelo afectado por la Modificación Puntual.

2.- OBJETO

Recalificar un Vial ubicado en Suelo Urbano Consolidado, concretamente en la Calle Cuatro Caminos de Alcázar de San Juan.

El Suelo del Vial es de Titularidad Privada.

3.- TRAMITACIÓN

El expediente se remite directamente 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 del que la Comisión Provincial de Urbanismo emite el Informe que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U., referente al que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 61, de 22 de Marzo de 2.006.
- Publicación Diario “Lanza”, de 14 de Marzo de 2.006.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos de:
 - Tomelloso
 - Quero
 - Manzanares
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
 - Ni se presentan, ni se hace mención a su necesidad o innecesidad en base a la finalidad de la Modificación Puntual.
 - Tampoco se presenta la petición de los mencionados Informes.
- Otros Informes Sectoriales:
 - Dada la finalidad del expediente Urbanístico y la ubicación física del Suelo Recalificado se estima que no se precisa, en principio, ningún tipo de Informe Sectorial complementario.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 22 de Junio de 2.006.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

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

- Error del Plan General de Ordenación Urbana Vigente al día de hoy en la localidad.
- Vial no integrado en ninguna Unidad de Actuación, por lo que el Ayuntamiento no ha podido abordar su adquisición ni su ejecución.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Recalificar una superficie de Suelo Urbano con destino Vial, de la que se desconoce su superficie, pasando de dicho destino en cuanto al Uso previsto en el P.G.O.U. a Suelo Urbano (Consolidado) Residencial, concretamente a la zona de Ordenación 1.2, Residencial 2, cuyas características en cuanto a parámetros urbanísticos más significativos son los siguientes:

- Clase de Suelo: Urbano
- Usos:
 - Característico: Residencial.
 - Compatible: Comercial, Equipamiento, Terciario e Infraestructura.
- Normativa Urbanística:
 - Densidad: 100 Viv./Ha. (parcelas mayores de 1.000 m²)
 - Parcela Mínima Edificable: 50 m²
 - Edificabilidad Neta: 2 m²c/m²s.
 - Altura de Edificación: Según alturas por calles.
 - Ocupación: 100 %.
 - Alturas: Dos (Baja + 1).
 - Aparcamiento: Una plaza de Garaje (Interior) por cada Vivienda.

6.- CONSIDERACIONES

A continuación se indican las más significativas:

- 1º - El Documento Técnico no cita en ningún punto del mismo el que éste se ajuste al T.R. y R.P.L.O.T.A.U.
- 2º - El Trámite Administrativo se considera incompleto en cuanto a lo que establece el R.P.L.O.T.A.U.

- 3º - Ni se hace referencia ni se cita el Régimen Urbanístico que le será aplicable y exigible al Suelo Recalificado; cuestión ésta fundamental en cuanto a la viabilidad futura del expediente.
- 4º - Los motivos que provocan que el Ayuntamiento aborde la presente Modificación Puntual no se consideran válidos, ni en cuanto a error material del P.G.O.U., dados los antecedentes cronológicos de éste, ni en cuanto a la imposibilidad de adquirir por parte del Ayuntamiento la titularidad del Suelo Recalificado, al existir en la Legislación y Reglamentación de Suelo de Castilla-La Mancha herramientas e instrumentos suficientes no solo para adquirir el Suelo del Vial, sino para recibir éste ya ejecutado.

OBSERVACIONES:

A continuación se citan las más significativas:

- 1º - Se desconoce la superficie de Suelo objeto de Recalificación.
- 2º - Se desconoce también si el Suelo Recalificado se le agregará al Suelo Urbano Consolidado circundante, puesto que morfológicamente resulta difícil que reúna condiciones de ser edificable por sí mismo; salvo que sea agregado.
- 3º - No se cita ni se asume el Incremento de Aprovechamiento ni el Aumento de Densidad que conlleva la Recalificación que plantea el expediente.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como INFORME lo indicado en el Apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U. relativo a las Consideraciones y Observaciones que se realizan de la Modificación Puntual de referencia

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, por considerar que tendrán que ser corregidos y subsanados antes de que el Ayuntamiento los remita para su Aprobación Definitiva.

1.2. – ALMODOVAR DEL CAMPO - Modificación Puntual nº 1/2005 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico (Tipo B), que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA, Servicio de Asistencia y Asesoramiento para Entidades Locales de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.

- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Enero de 2.005
- **Población:** 6.952 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 28-08-1.992, D.O.C.M. de 30-10-1.992.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Almodóvar del Campo.

2.- OBJETO

Delimitación de un Área de Suelo Rústico de Reserva al objeto de su posible adquisición futura con la finalidad de constituir “Patrimonio Público de Suelo Industrial”.

3.- TRAMITACIÓN

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

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 95, de 12-05-2.005 y nº 134, de 06-07-2.005; subsanando error en ésta última publicación.
- Publicación Diario “Lanza”, de 08-05-2.005 y Diario “Lanza” de 28-06-2.005; subsanando error en ésta última publicación.
- Resultado de la Información Pública: Ocho (8) Alegaciones interpuestas por parte de los afectados, de las que 7 fueron Desestimadas y 1 Estimada, y a los que el Ayuntamiento les comunicó expresamente en dos ocasiones las exposiciones públicas de que iba a ser objeto el expediente, así como la estimación y desestimación de sus alegaciones en el Pleno de sesión de 28 de Septiembre de 2.005 donde se acordó la Aprobación Inicial del expediente.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos de:
 - Argamasilla de Calatrava.
 - Brazatortas.
 - Puertollano.
 - Villamayor de Calatrava.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
 - Dada la naturaleza no Reclasificatoria ni Recalificatoria de Suelo que conlleva el expediente, no se aporta ninguno de los Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U., asumiéndose por lo tanto lo que establece el punto 1, letra d) del

Artículo 136 del mencionado Reglamento en el sentido de obviar o abreviar el Período Consultivo.

- Otros Informes Sectoriales solicitados por el Ayuntamiento:
 - Informe del Servicio de Carreteras de la J.C.C.M. al estar afectado el Suelo objeto de Reserva tanto por la Variante de Población, como por la también Carretera Autonómica CM-4115 a.
 - Confederación Hidrográfica del Guadiana (Solicitado y no emitido).
 - Delegación del Ministerio de Economía y Hacienda (Patrimonio del Estado).
 - Delegación de Agricultura (Solicitado y no emitido).
 - Delegación de Cultura (Solicitado y no emitido).

- Evaluación Ambiental Preliminar

Aunque la Modificación Puntual de referencia no conlleva por el momento ninguna Reclasificación de Suelo, el expediente Modificadorio ha sido objeto de Evaluación Ambiental Preliminar emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental (Expte: PL/OT/CR/654) en fechas: 17 de Agosto de 2.006 y 29 de Agosto de 2.006, ésta última corrigiendo la anterior.

Merece la pena citar de la E.A.P. Modificada de la que se ha dispuesto el Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, cuyas consideraciones se transcriben íntegra y literalmente a continuación:

1.- En relación con la medida vinculante primera deberán ser clasificadas como suelo rústico de protección natural todas las parcelas del polígono 60 excepto la número 9001 que corresponde a suelo urbano, además de las parcelas 191, 192, 193, 194, 489, 527, 171, 172, 170, 548, 168, 169, 167, 522, 523, 524 y 525 del polígono 62.

2.- En relación con la medida vinculante segunda, además del anejo técnico presentado, se ha tenido en cuenta en el presente informe, la documentación adjunta (concesión de aguas del río Montoro), así como el hecho de que actualmente se está realizando el recrecimiento de la presa del embalse del Montoro.

3.- En relación con la medida vinculante tercera deberá incluirse en el acuerdo de la C.P.U. para la aprobación definitiva de la modificación, la siguiente condición: “Previo al inicio de los usos y actividades previstos deberá entrar en funcionamiento la ampliación o la nueva EDAR municipal, elaborando un Plan de Etapas de modo que las aguas generadas en las nuevas áreas de crecimiento siempre puedan ser tratadas en la red municipal de saneamiento. En otro caso se deberá instalar un sistema propio de

depuración para la zona de la modificación”.

4.- Las demás medidas vinculantes deberán aplicarse necesariamente en el P.A.U.

5.- Por último indicar que el documento de Evaluación Ambiental debe ser incluido en el documento urbanístico por considerar que facilita su interpretación y resulta más eficaz de cara a conseguir los objetivos que con la evaluación ambiental se pretenden.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 28 de Septiembre de 2.005.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

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

- Conseguir durante un período determinado de tiempo la sujeción de una zona determinada del Municipio a la realización de Usos de interés público para el Ayuntamiento de Almodóvar del Campo.
- Potenciar el desarrollo Socioeconómico del Municipio mediante la creación de futuras Vías de desarrollo, como en la creación de un Polígono Industrial Municipal futuro.
- Lograr la cohesión social mediante la creación de nuevos Equipamientos.
- Revitalizar el entramado urbano existente y unirlo concatenadamente a la futura expansión urbanística de forma ordenada, coherente y racional.
- Favorecer unas condiciones urbanísticas que hagan más factible el desarrollo del Municipio.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Delimitar un Área concreta de Suelo Rústico de Reserva, perfectamente definida, al objeto de crear una Reserva de Suelo para constituir “Patrimonio Público de Suelo Industrial”.

Inicialmente el Ayuntamiento de Almodóvar del Campo valoró, a través del Estudio Ambiental que consta en el expediente, cuatro Áreas favorables de ubicación del futuro Polígono Industrial; Zonas de ubicación: Baja, Media, Alta y Prioritaria, siendo finalmente elegida la “Zona Alta” para constituir la Reserva de Terrenos, creando así la Reserva de Patrimonio Público de Suelo que desarrolla la Modificación Puntual nº 1/2.005 de referencia, tramitada en última instancia por el Ayuntamiento. La elección de la alternativa elegida se basa en el menor Impacto Ambiental y la mejor Ubicación, según se desprende de la “Valoración de Impacto” del proyecto.

A continuación se detalla la relación de Polígonos Catastrales de Rústica y Parcelas de

éstos sobre los que se constituye la Reserva:

- **Polígono Catastral nº 55:** Parcelas números: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 224, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 301, 302, 307 y 308.
- **Polígono Catastral nº 54:** Parcelas números: 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 533, 543, 544 y 560.
- **Polígono Catastral nº 53:** Parcelas números: 74, 75, 76, 77, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 142 y 657.
- **Polígono Catastral nº 61:** Parcelas números: 41, 42, 46, 49, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63, 520, 533 y 549.

En el Documento Técnico de la Modificación Puntual figuran las superficies concretas que de cada una de las Parcelas constituyen la Reserva.

Los Caminos Públicos afectados, incluidos en el ámbito de la Zona finalmente elegida y sobre la que se constituye la Reserva, son los siguientes:

- Camino de Ciudad Real: 09003.
- Camino del Vallical; Casa Hernández: 09010.
- Camino de Simón Morales: 09012.
- Camino de Argamasilla de Calatrava: 09011.
- Camino de Rubiales: 09028.

La Reserva de Suelo asciende a un total de 537.096 m², ubicados entre:

- La Variante de Almodóvar del Campo, al Norte; Carretera de Titularidad Autonómica.
- La antigua Vía de Ferrocarril de Puertollano a San Quintín (inexistente al día de hoy), a una distancia media aproximada de 700 m. del Casco Urbano, al Sur.
- La Carretera Autonómica CM-4115 a, de Almodóvar del Campo a Villamayor de Calatrava, al Este.
- La mencionada Variante de Población de Almodóvar del Campo, al Oeste.

6.- CONSIDERACIONES

- El Trámite Administrativo se considera completo y correcto.
- En el Documento Urbanístico se considera justificado lo que establece el Artículo 78 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. por el que se regulan las “Reservas de Terrenos de

posible adquisición para la constitución o ampliación por parte de la Administración, Municipal en este caso, de su Patrimonio Público de Suelo”.

- Igualmente en el Documento Urbanístico se considera justificado y asumido lo que establece el Artículo 79 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., en cuanto al “Destino de los Bienes integrantes de los Patrimonios Públicos de Suelo”, ya que posteriormente a la “Reserva” el Ayuntamiento procederá a Reclasificar, total o parcialmente la Reserva constituida, de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbanizable Industrial al objeto de desarrollar su futuro Polígono Industrial Municipal.
- Se comprueba expresamente la no inclusión entre el Suelo Rústico de Reserva afectado por el expediente de las Parcelas y Polígonos del Catastro de Rústica a las que hace referencia la consideración nº 1 del Informe-Adecuación del Servicio de Evaluación Ambiental, y según la cual deberían ser Clasificadas como Suelo Rústico de Protección Natural (Zona de influencia de elementos geomorfológicos de Protección Especial del Volcán del Castillo o de los Molinos y Laguna de Almodóvar; Zona de influencia que no le afecta a la reserva de Suelo para Patrimonio Público que plantea el presente expediente).

OBSERVACIONES:

- Como advertencia al Ayuntamiento, se le sugiere a éste, que del Documento Técnico de la Modificación Puntual podrían eliminarse aquellas parcelas que siendo superiores a la Unidad Mínima Cultivo deban ser Clasificadas como “Suelo No Urbanizable” al estar ubicadas entre la Variante de Población y la Línea de Edificación, es decir a 50 m. desde ésta Línea y la arista exterior de la calzada de la Variante, en aplicación todo ello de la Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha. Esta corrección provocaría la disminución de los 537.096 m² inicialmente Reservados.
- En el Documento Técnico deberán incluirse las consideraciones números 3 y 5 del Informe-Adecuación del Servicio de Calidad Ambiental, siguiendo así las instrucciones indicadas por el mencionado Servicio.

En el caso de la inclusión en el Documento Técnico de la Evaluación Ambiental, se considera que deberán incluirse tanto la E.A.P. de fecha 17 de Agosto de 2.006, como la de fecha 29 de Agosto de 2.006 por la que se modifica la primera.

- Deberá revisarse todo el Documento Técnico eliminando de él el término “Reclasificación de Suelo Rústico” (página 3, por ejemplo), puesto que se trata de Reserva de Suelo Rústico y no de Reclasificación de este Suelo.
- Deberá sustituirse el literal del Artículo 79 del T.R.L.O.T.A.U. que se incluye en el Documento Técnico debiendo incluirse el literal del mismo Artículo pero Modificado según establece la Ley 12/2005 de Modificación del Decreto Legislativo 1/2004 del T.R.L.O.T.A.U., mediante el que se amplía el Destino de los Bienes integrantes de los Patrimonios Públicos de Suelo.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITAMENTE la Modificación Puntual nº 1/2005 de referencia, obviando y abreviando el Período Consultivo que establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. por considerar que los objetivos del expediente de referencia así lo permiten, en base a lo que establece el Artículo 136, 1, d) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., tratándose únicamente en éste momento del establecimiento de un Área de Reserva de Suelo Rústico para la constitución futura de Patrimonio Público de Suelo, en éste caso Industrial. Aprobación Definitiva otorgada por la Comisión Provincial de Urbanismo por considerar que en el expediente tramitado por el Ayuntamiento quedan justificadas las Finalidades que establecen los Artículos 37, 3 y 136, 3 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente; advirtiéndole al Ayuntamiento de Almodóvar del Campo que la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia conlleva los efectos y destino que establecen los Artículos 78 y 79 del T.R.L.O.T.A.U. respectivamente, éste último Modificado mediante la Ley 7/2005 de Modificación del Decreto Legislativo 1/2004 del T.R.L.O.T.A.U.

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

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar cuatro (4) ejemplares del Documento Técnico, convenientemente Diligenciados con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también tres (3) copias en CD-ROM, formato PDF. La nueva Documentación Técnica que remitan deberá recoger las Observaciones que se indican en el apartado nº 6, relativo a Consideraciones, que figuran en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.

1.3. – CARRIÓN DE CALATRAVA - Modificación Puntual nº 7a y 7b de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

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.

- **Trámite anterior:** C.P.U. de sesión de 7 de Junio de 2.006.

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 CONSIDERADA EN C.P.U. DE SESIÓN DE 7 DE JUNIO DE 2.006

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, por lo que dicho Informe fue emitido por la C.P.U. en su sesión de 7 de Junio de 2.006.

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.
 - Miguelturra.
 - 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 CONSIDERADA EN LA C.P.U. DE SESIÓN DE 7 DE JUNIO DE 2.006.

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 n° 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 m²t/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 ESTIMADAS EN C.P.U. DE SESIÓN DE 7 DE JUNIO DE 2.006.

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 m² 139.335 m² dada esta última por válida; y para el Sector Terrero se citan 167.806 m², 155.335 m² y 155.597 m², 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 m²/m² 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. DE SESIÓN DE 7 DE JUNIO DE 2.006

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.

NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR EL AYUNTAMIENTO

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de sesión de 7 de Junio de 2.006, el Ayuntamiento remite en fecha 18 de Septiembre de 2.006 la siguiente Documentación Técnica y Administrativa:

- 1 ejemplar corregido de la Modificación Puntual (Suscrito en el mes de Septiembre de 2.006).
- Informe Favorable de Bienestar Social.
- Informe, sin objeciones, del Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica sobre Saneamiento, Depuración y Abastecimiento; todo ello por considerar que la Modificación 7a y 7b no repercute en un incremento de población ni en un volumen de agua potable demandada, ni vertido de aguas residuales significativas.
- Informe Favorable de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural por el que comunican que los dos nuevos Sectores Pajarazos y Terrero no están afectados por la Vía Pecuaria “Cañada Real de la Plata”, ya que entre uno y otro se ha respetado la anchura legal de dicha Vía Pecuaria (75,22 m. de ancho, mas dos franjas de 3 m. a cada lado como Protección).
- Informe de COCEMFE (cuyos contenidos constan en el ejemplar corregido de la Modificación Puntual).

OBSERVACIONES A LA ÚLTIMA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA

Examinada la última Documentación Técnica de la Modificación Puntual de referencia, y atendiendo a cada una de las dos partes de que consta ésta, se comprueba que:

Modificación Puntual 7a

Se han corregido y subsanado todas las cuestiones indicadas por la C.P.U. de 7 de Junio de 2.006 en el apartado nº 6 del expediente, relativo a Consideraciones y Observaciones, de las que se resalta el reajuste superficial que han sufrido cada uno de los dos Sectores Urbanizables Industriales (Pajarazos y Terrero), de forma que:

- Sector Industrial Pajarazos

• Superficie del Sector.....	139.295 m ²
• Aprovechamiento Tipo.....	0,57 m ² tuc/m ² s
• Edificabilidad Bruta.....	79.398 m ² t
• Aprovechamiento.....	79.398 UA
• Zona Verde (Sistema Local).....	13.930 m ²
• Equipamiento (Sistema Local).....	6.965 m ² .
• Suelo Total Dotacional.....	20.895 m ²

- Sector Industrial Terrero

• Superficie del Sector.....	154.542 m ²
• Aprovechamiento Tipo.....	0,57 m ² tuc/m ² s
• Edificabilidad Bruta.....	88.089 m ² t
• Aprovechamiento.....	88.089UA
• Zona Verde (Sistema Local).....	15.454 m ²
• Equipamiento (Sistema Local).....	7.727 m ² .
• Suelo Total Dotacional.....	23.181 m ²

Por todo ello, cabe concluir ésta parte de la Modificación Puntual indicando que facilitará un total de 293.837 m² de futuro Suelo Industrial en la localidad.

Modificación Puntual 7b

Se han corregido, subsanado e incluido todas las cuestiones indicadas por la C.P.U. de 7 de junio de 2.006 en el apartado nº 6 del expediente, relativo a Consideraciones y Observaciones, de las que se resaltan las siguientes:

- El “Vial de Borde” con el que se amplía la superficie de los Sectores Residenciales: SR-5, SR-6, SR-7 (SR-7A y SR-7B) y SR-8; así como la superficie de la Unidad de Ejecución UE-6, tendrá la consideración de “Sistema General Viario” adscrito a cada uno de esos Sectores y Unidad de Ejecución respectivamente, tal que

SECTOR/UNIDAD EJECUCIÓN	SUP. Inicial (m ²)	SIST. GENERAL (m ²)	SUP. Final (m ²)
SR-5	32.706	5.099	37.805
SR-6	49.698	6.117	55.815
SR-7A	46.908	3.107,75	50.016,03
SR-7B	36.133	1.505,25	37.638,47
SR-8	52.611	5.358	57.969
UE-6	19.677	2.580	22.257

- El aumento del Aprovechamiento Tipo y el de la Densidad Residencial que plantea ésta parte de la Modificación Puntual, conlleva el correspondiente incremento de Sistemas Generales de Espacios Libres, quedando de forma resumida como se refleja a continuación.
- Aprovechamiento Tipo Inicial de los Sectores SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-7A, SR-7B y SR-8: 0,4 m²tuc/m²s.
- Aprovechamiento Tipo Final de los Sectores SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-7A, SR-7B y SR-8: 0,7 m²tuc/m²s.
- Densidad Inicial del SR-1 al SR-8: 30 Viv/Ha.
- Densidad Final del SR-1 al SR-8: 60 Viv/Ha.

SECTOR	Nº Max. Viv. Inicial	Nº Max. Viv. Final	SIST. GRAL. ESP. LIBRE (m ² s)
SR-1	80	169	1.268
SR-2	110	220	1.650
SR-3	198	396	2.970
SR-4	75	169	1.133
SR-5	98	196	1.470
SR-6	149	298	2.235
SR-7A	249 (SR-7)	281	2.138
SR-7B	249 (SR-7)	216	1.590
SR-8	157	315	2.363

- Superficie Total SIST. G. Espacios Libres: 16.817 m².
- Se aportan las Fichas que de cada Sector Urbanizable exige el R.P.L.O.T.A.U., resaltándose que en estas se incluye para cada Sector la Reserva que en función del aumento de Densidad le resulta exigible en cuanto al Sistema General de Espacios Libres que se detalla en el cuadro anterior.
- Número Máximo de Viviendas previsto: 2.242 Viv; reducidas a 1.306 nuevas viviendas al excluir de la Modificación Puntual 7b la parte que afecta a los Sectores Residenciales SR-1, SR-2, SR-3 y SR-4.
- Habitantes considerados: 3 Personas/Vivienda.
- Justificación de la Reserva de Sist. G. de Espacios Libres en función de la población existente y prevista (Artículo 19, 5 R.P.L.O.T.A.U.): 2.242 Viv. X (3 Hab/Viv). = 6.726 Habitantes previstos + 2.676 Habitantes actuales (I.N.E. 01-01-2005) = 9.402 Habitantes (500 m²s/200 Habitantes; ó 2,5 m²s/Habitante).
- La Edificabilidad Neta sobre parcela Edificable no varía con la Modificación Puntual, manteniéndose por lo tanto en 1,5 m²t/m²s.

Resaltar finalmente, tanto para la parte 7a y 7b de la presente Modificación Puntual, la “Justificación de la adecuación de la Modificación Puntual al Modelo Territorial planteado por las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico vigentes”, cuyo literal es el que se transcribe a continuación:

“La estrategia de evolución urbana planteada por las Normas Subsidiarias de Carrión de Calatrava plantea una expansión urbanística que se desarrolla a ambos lados de la Carretera de Ciudad Real N-420 situada al Sur del casco urbano. Al Norte de la N-420 se encuentra el núcleo urbano de Carrión, siendo entorno al mismo donde se sitúan los desarrollos Residenciales que en forma de corona completan los espacios intersticiales existentes entre el casco y la Carretera de Ciudad Real al Sur y un vial perimetral al Norte que garantiza la interconexión de las diferentes áreas de crecimiento entre ellas y con el centro. En total éste área de expansión supone una superficie total de 374.232 m² suelo.

Al Sur de la N-420 los crecimientos se plantean en forma de franja regular de unos 60 metros de ancho, que se desarrolla paralela a la N-420, destinándose fundamentalmente esta zona a usos industriales con excepción de los sectores SR-9 y SR-10, de forma irregular éste último y que se destinan a uso residencial. En total esta área comprende una superficie de aproximadamente 169.911 m² suelo destinada a uso Industrial y 169.834 m² suelo destinados a usos residenciales.

Por tanto el crecimiento Industrial previsto supone aproximadamente, un 24 % del total del suelo urbanizable frente al 76 % restante que se destina a Residencial.

Del análisis de la evolución urbana propuesta por las Normas Subsidiarias de Carrión de Calatrava se deduce que su intención no es simplemente orientar su crecimiento hacia la satisfacción de la demanda de suelo residencial existente y futura que pueda generarse por la proximidad del municipio con Ciudad Real, el crecimiento de esta provoca al mismo tiempo la expansión de los municipios limítrofes al ofrecer estas condiciones económicas más ventajosas; se trata pues de evitar que el crecimiento de Carrión derive únicamente en un modelo tipo CIUDAD-DORMITORIO; manteniendo su propia entidad y generando nuevas líneas de desarrollo, por ejemplo de tipo industrial. La intención de esta Modificación es por tanto completar la directriz propuesta incrementando la oferta de suelo industrial puesto que se ha observado que existe tanto demanda de suelo residencial como industrial.”

Advertencia Final

No obstante, de ésta parte de la Modificación Puntual nº 7b deberá eliminarse la posibilidad de permitir extender el aumento de Aprovechamiento Tipo y de la Densidad Residencial a los Sectores SR-1, SR-2, SR-3 y SR-4, por tratarse de Sectores ya desarrollados a nivel de Planeamiento (de hecho el P.A.U. del SR-4 se encuentra en el Orden del Día de ésta misma sesión de la C.P.U.); debiendo abordarse estos incrementos en todo caso, mediante la modificación puntual de los correspondientes Planes Parciales, o mediante la delimitación de las Unidades de Actuación que correspondan (Suelo Urbano No Consolidado por incremento

de Aprovechamiento Urbanístico), puesto que se verán afectadas las Reservas de Suelo con destino a Sistemas Locales, e incluso la Cesión del 10 % del Aprovechamiento Tipo; por lo que en estos Sectores la permisividad de los incrementos que se deben suprimir (Aprovechamiento y Densidad) van mas allá de las Reservas de Suelo que se prevén para Sistemas Generales de Espacios Libres, llegando a verse afectados incluso los Convenios Urbanísticos y las Propuestas Jurídico Económicas que acompañan a los P.A.U.s. o Planes Parciales de los 4 Sectores que se citan, sin contar los Proyectos de Reparcelación correspondientes.

Por todo ello cabe concluir ésta Advertencia Final a la nueva Documentación Técnica, que de ésta deberá eliminarse por lo tanto, todo lo relativo a los Sectores SR-1 a SR-4, debiendo reajustarse y limitarse esta parte de la Modificación nº 7b, relativa al aumento de Aprovechamiento y de Densidad exclusivamente a los Sectores SR-5, SR-6, SR-7A, SR-7B y SR-8, sobrecargados por otra parte con el Sistema General Viario que tienen adscrito, y a los que razonablemente, por éste motivo, se les permite incrementar el Aprovechamiento Tipo y la Densidad Residencial, sin obviar el incremento de Sistemas Generales de Espacios Libres que cada Sector ya contempla e incluye.

Igualmente, cabe advertir finalmente que, dado el contenido del Informe de la Dirección General del Agua de que se ha dispuesto, el futuro desarrollo urbanístico de los Sectores Residenciales SR-5, SR-6, SR-7A, SR-7B, SR-8 y la Unidad de Ejecución UE-6, así como de los Sectores Industriales “Pajarazos” y “Terrero” precisarán nuevos Informes del Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica, así como Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, este último respecto de lo 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, puesto que existe un incremento de 1.306 nuevas viviendas que repercutirán a su vez en un incremento evidente de Agua Potable demandada, así como de vertidos de Aguas Residuales; nuevas demandas y vertidos que también se darán en los Sectores Industriales “Pajarazos y Terrero”.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual nº 7a y 7b de las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico de Carrión de Calatrava por considerar que tanto mediante el Documento Técnico remitido el pasado 18 de Septiembre, como mediante la Documentación Sectorial también aportada en dicha fecha, se encuentran justificadas las finalidades que dada la naturaleza de la Innovación le resultan exigibles en base a lo que establecen los Artículos 37, 3 y 136, 3 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente; fundamentalmente en cuanto a que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio mediante la Modificación Puntual respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las Infraestructuras Urbanísticas, no desvirtuando por lo tanto la función que les es propia; Aprobación Definitiva a excepción de lo concerniente a los Sectores SR-1, SR-2, SR-3 y SR-4, ya que permitir lo que la Modificación Puntual plantea para estos Sectores, plica obviar lo que establecen los Artículos 45 y 105 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar cuatro (4) ejemplares subsanados y corregidos del Documento Técnico, convenientemente Diligenciados con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también tres (3) copias en CD-ROM, formato PDF. De la nueva Documentación Técnica que se remita deberá eliminarse todo aquello a lo que se hace referencia en la Advertencia Final a las Observaciones a la Última Documentación Técnica presentada que figura en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., relativo a los Sectores SR-1, SR-2, SR-3 y SR-4.; por lo que la Aprobación Definitiva acordada está CONDICIONADA a la eliminación de lo que se indica.

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

1.4. - CARRIÓN DE CALATRAVA - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial SR-4, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo, y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Rafael Humbert Fernández, Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: Sí, 13 de Mayo de 2.005.

Fecha Redacción Documento Técnico: Marzo de 2.005 y Marzo de 2.006.

1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 05-10-1.994, D.O.C.M. de 18-11-1.994.
- **Población:** 2.676 habitantes (INE 1-1-2005)
- **Objeto:** Desarrollo del Sector SR-4 tal y como aparece definido en las N.N.S.S., pero ampliado mediante la Reclasificación de Suelo Rústico de Reserva contiguo al Sector SR-4 original.
- **Superficie:** 58.022,30 m² (El SR-4 originalmente tenía 25.280,05 m²).
- **Situación:** Al Este de la población, entre la Calle Rafael Gasset (Antigua N-420) y la Calle Magallanes.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Su Vivienda Financiada, S.L. (S.V.F., S.A.).

2.- TRÁMITE:

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

- **Publicación D.O.C.M:** nº 142, de 18 de Julio de 2.005.
- **Publicación Diario:** Lanza de 22 de julio de 2.005.

- **Resultado de la Información Pública:** Con alegaciones, pero sin Alternativa Técnica en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 03 de Mayo de 2.006.
- **Acto de Apertura de plicas:** 10 de Noviembre de 2.005.
- **Resultado del Acto:** Dos Plicas, una de S.V.F., S.A., y otra de Excavaciones Hermanos Barahona, S.L.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Documentación Administrativa propia del P.A.U.
- Exposiciones Públicas realizadas: D.O.C.M. y Diario Lanza.
- Certificados Municipales.
- Informe Favorable de la Delegación de Educación y Ciencia.
- Informes de la Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas, respecto de Saneamiento, Depuración y Abastecimiento.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana referente a las nuevas demandas hídricas (Plan Hidrológico Nacional, Ley 11/2005).
- Evaluación Ambiental Preliminar de Expte.: PL/OT/CR/648, emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental.
- Informe-Adecuación Favorable del P.A.U. a la E.A.P., emitido por la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, concretamente por el Servicio de Evaluación Ambiental.
- Plica presentada por Excavaciones Hermanos Barahona, S.L., para tomar parte en el proceso de adjudicación del P.A.U. del Sector SR-4.
- Acta de apertura de Plicas.
- Alegaciones presentadas.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

Aparte del Proyecto de Urbanización del Sector, la compone el Plan Parcial de Mejora del Sector SR-4 ampliado en 32.742,25 m², más otra Documentación complementaria relativa a la “Adaptación del P.A.U. del Sector SR-4 a la Evaluación Ambiental Preliminar” de que ha sido objeto éste.

Hay que destacar los argumentos que contiene el P.A.U. relativos a la ampliación del SR-4 original, en el sentido de garantizar la continuidad armónica con un viario de borde completo, tratándose de una nueva delimitación geoméricamente regular que no se ajusta a los límites de propiedad del Suelo.

Normativa Urbanística.

	POM. (o NN.SS.)	PAU
Superficie Total	25.280,05 m ²	58.022,30 m ²
* Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	-	1.000 m ² de Zona Verde
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	0,40 m ² t/m ² s	0,40 m ² t/m ² s

Coeficiente de homogeneización. En su caso.	-	-
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	-	23.208,12 m ² t
Aprovechamiento Tipo	-	0,40 m ² t/m ² s
Superficie Neta	-	28.905,90 m ²
Ordenanza	Edif. Adosada	Edif. Adosada
Parcela mínima	120 m ²	120 m ²
Frente mínimo	6 m	6 m
Retranqueos	3 m a lindero frontal y posterior	3 m a lindero frontal y posterior
Número de Plantas	(Baja + 1)	(Baja + 1)
Altura	7 m	7 m
Ocupación	75 %	75 %
Edificabilidad neta	1,50 m ² t/m ² s	0,797 m ² t/m ² s
Numero de Viviendas / Densidad	76 Viv., 30 Viv/Ha	174 Viv., 30 Viv/Ha

* Los 1.000 m² de Zona Verde de Sistemas Generales se localizan dentro del Sector SR-4, concretamente junto a los 5.803 m² de Zona Verde de Sistema Local; y proceden de considerar un incremento de 98 Viviendas a razón de 4 Habitantes por Vivienda, lo que en función de los Habitantes de la localidad al 1-1-2.005, y del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., implica tener que considerar la Reserva de al menos 980 m² con destino Zona Verde de Sistema General al que se hace referencia; superficie que en el P.A.U. se reajusta a 1.000 m².

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	-	58.022,30 m ²
Edificabilidad lucrativa total	-	23.208,92 m ² t
<input type="checkbox"/> Dotacional	20 m ² s/100 m ² c	4.641,78 m ²
Zonas Verdes	10 % S.T.O.	5.803,00 m ²
Aparcamiento Público	93	95
Superficie neta	-	29.117,34 m ²
<input type="radio"/> Aprovechamiento	-	23.208,12 m ² t
Suelo 10% Aprovechamiento	2.911,73 m ² s	2.911,73 m ² s
<input type="triangle-up"/> Instalaciones propias	-	438,86 m ²
Red viaria	-	17.025,92 m ²

Se desglosa en 787,24 m² con destino Deportivo y 3.020,30 m² con destino Genérico.

Se deduce considerando que las 174 Viviendas tengan una superficie útil media inferior a 120 m², lo que implica tener que garantizar, al menos 186 Plazas de Aparcamiento Privadas.

△ Se desglosa en 51,36 m² para un Centro de Transformación y en 387,50 m² para un Depósito de Gas.

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.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el proyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el proyecto de urbanización.

Documentos del Proyecto:

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

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

ANEXO A

PROPUESTA DE CONVENIO A SUSCRIBIR ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y EL URBANIZADOR

Donde constan las siguientes estipulaciones:

CAP. I - Relaciones con la Administración:

El Urbanizador, adjudicatario del Programa de Actuación Urbanizadora, asume la obligación de urbanizar el ámbito total de la Unidad de Actuación **SECTOR SR-4 DE LAS NN.SS. DE CARRIÓN DE CVA.**, conforme a los contenidos del correspondiente P.A.U. con las condiciones y modificaciones establecidas por el Ayuntamiento de Carrión de Cva. en el acuerdo plenario de adjudicación y se compromete formalmente al cumplimiento de todas las obligaciones y compromisos establecidos en el plazo de DOS AÑOS.

El Ayuntamiento de Carrión de Cva., 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 Carrión de Cva., 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 NOVENTA EUROS (90,00 €) 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 art. 125 de la L.O.T.A.U.

CAP. II - Justificación y vinculación de la propuesta, donde constan los siguientes apartados:

- Naturaleza de la oferta económica.
- Obras de infraestructuras y servicios exteriores.
- Forma de Pago: El urbanizador opta por la retribución en metálico.

CAP. III - Relaciones con los propietarios afectados, donde constan los siguientes apartados:

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

CAP. IV - Liquidación y pago

Mensualmente se certificará por el Arquitecto Director de las Obras el porcentaje de obra ejecutada sobre el total presupuestado, certificación que facultará al Urbanizador para proceder al cobro de la cantidad resultante, incluso por la vía de recaudación ejecutiva. El plazo de pago será de DIEZ DÍAS NATURALES desde la recepción de la notificación.

ANEXO B

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO A SUSCRIBIR CON LOS PROPIETARIOS PARA EL PAGO EN METÁLICO

Donde constan las siguientes estipulaciones:

- Objeto del Convenio.
- Condición de eficacia.
- Obligaciones del Urbanizador.
- Retribución del Urbanizador.
- Obligaciones de la Propiedad.
- Forma de pago.
- Modificación de las cargas de urbanización.
- Garantías del Propietario frente al Urbanizador.
- Garantías del Urbanizador frente al Propietario.

PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:

El agente urbanizador es SU VIVIENDA FINANCIADA, S.L.

El P.A.U de la Unidad de Ejecución Sector SR-4 se realiza mediante GESTIÓN INDIRECTA.

- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

A. Regulación General

Donde constan las relaciones entre el urbanizador y los propietarios, según el artículo 118 del T.R.L.O.T.A.U.

B. Disponibilidad de los terrenos

En el momento de formularse esta Proposición la Promotora tiene documentada la disponibilidad de terrenos afectados por el Sector SR-4 con una superficie de 19.743,68 m², por lo que siendo la superficie total del Sector SR-4 según el Plan Parcial de 58.022,30 m², supone una adhesión del 34,03%.

- Gastos de urbanización:

- Urbanización..... 1.277.127,34 €

• Honorarios técnicos, anuncios, tasas, notaría y registro.....	124.758,00 €
• Indemnizaciones (Queda pendiente de su cuantificación en el momento de aprobación del Proyecto de Reparcelación).....	---
• Gastos de promoción y gestión.....	0,00 €
• Retribución del Urbanizador.....	0,00 €
• Gastos de conservación.....	6.576,00 €
• Gastos financieros.....	14.000,00 €
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN.....	1.422.461,34 €
	(más el correspondiente I.V.A.)

- Proporción de solares o cuotas de retribución:

El Urbanizador propone 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 actuación 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. Esta deuda se garantizará mediante una carga real sobre las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Atendiendo a cada una de las partes de que consta el Programa de Actuación Urbanizadora que se Informa, a continuación se indican a modo de Observaciones parciales las que se consideran mas significativas.

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 establece el Texto Refundido y el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., fundamentalmente en cuanto a lo exigible Reglamentariamente para los Planes Parciales de Mejora.

No obstante deberá contemplarse que los Aparcamientos Privados, o a ubicar en las Viviendas, ascenderán al menos a 186; igualmente, de las Plazas de Aparcamiento Públicas que se estiman en el P.A.U. deberán descontarse los posibles accesos a las parcelas, ya que éstos no podrán computarse como Plazas de Aparcamiento a ubicar en el Viario Público,

debiendo mantenerse siempre el número Mínimo de estas Plazas, según establece el Artículo 22 del R.P.L.O.T.A.U.

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 que se conectará a la red existente Municipal.
- Deberá existir Estudio de Seguridad y Salud 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, Los Programas de Actuación Urbanizador del T.R.L.O.T.A.U.

- Propuesta Jurídica-Económica:

En los gastos de urbanización se deberán reflejar las indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derecho, según se establece en el artículo 115. Los gastos de urbanización, del T.R.L.O.T.A.U.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como INFORME del P.A.U. de referencia las Consideraciones Generales que a modo de Observaciones parciales se le indican al Ayuntamiento 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 respecto de aquellas Observaciones que expresamente se indican en el apartado nº 6 mencionado 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 que se indican por parte de ese Ayuntamiento; subsanaciones y complementos que así deberán Certificarse por el Secretario del Ayuntamiento cuando solicite el Registro e Inscripción del P.A.U. ahora Informado Preceptivamente.

1.5. - DAIMIEL - Modificación Puntual nº 14-A del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva, y de la que la Comisión Provincial de Urbanismo emite Informe.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA, Servicio de Asistencia y Asesoramiento para Entidades Locales de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Marzo de 2.005.
- **Población:** 17.721 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 25-02-1999, D.O.C.M. de 23-04-1999
- **Promotor:** Ayuntamiento de Daimiel.

2.- OBJETO

Reclasificar Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural a Suelo Urbanizable Industrial, creando el nuevo “Sector Industrial: Daimiel Sur II”, ubicado frente al actual Polígono Industrial Daimiel Sur pero separado de éste por la Autovía A-43.

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 del que la C.P.U. emite el Informe que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U. al no haber dispuesto el expediente de dicho Informe en su momento.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 115, de 9 de Junio de 2.005 y nº 257 de 22 de Diciembre de 2.005.
- Publicación Diario “Lanza”, de 25 de Mayo de 2.005 y “Lanza” de 13 de Diciembre de 2.005
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos de:
 - Bolaños de Calatrava.
 - Torralba de Calatrava.
 - Manzanares.
 - Malagón.

- Almagro.
 - Puerto Lápice.
 - Las Labores.
 - Arenas de San Juan.
 - Villarrubia de los Ojos.
 - Fuente el Fresno.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U:
 - Ni se aportan ni se hace referencia a ellos en el Trámite Administrativo seguido por el expediente; a pesar de que dicho trámite ha sido posterior a la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Otros Informes Sectoriales Presentados
 - Informe “Positivo” del Patronato del Parque Nacional de las Tablas de Daimiel (Ministerio de Medio Ambiente), emitido el 9 de Junio de 2.006.
 - Informe “con sugerencias” de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, respecto de lo que establece el Artículo 25, 4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, emitido el 26 de Julio de 2.006.
 - Informe Favorable del Servicio de Carreteras de la Delegación de Obras Públicas de la J.C.C.M. relativo a la afección que representa el nuevo Sector delimitado respecto de la Carretera Autonómica CM-4117; Informe emitido el 19 de Mayo de 2.005.
 - Nuevo Informe del Servicio de Carreteras, complementario del anterior, emitido el 20 de Junio de 2.005, relativo a la necesidad de contemplar y cumplir lo que determina la disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico (Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras).
 - Informe Favorable, condicionado, de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento, emitido el 25 de Mayo de 2.005.
 - Nuevo Informe Favorable, condicionado, de la Unidad de Carreteras, complementario del anterior, emitido el 27 de junio de 2.005 relativo entre otros al cumplimiento de la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico (Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras).
 - Autorización de la Delegación Provincial de Cultura de fecha de 15 de Abril de 2.005 (Permiso de Intervención Arqueológica).
 - Informe, “sometido a comprobaciones”, del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (RENFE, ADIF) de fecha 12 de Mayo de 2.005, al estar afectado el Suelo Reclasificado por la Línea Férrea de Alcázar de San Juan a Ciudad Real.

- Evaluación Ambiental Preliminar (Expte: PL/OT/CR/749), emitida por la Dirección General de Calidad Ambiental (hoy Evaluación Ambiental) en fecha 18 de Abril de 2.006; y de la que existe Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en fecha 16 de Agosto de 2.006, y en el que figuran los aspectos que literalmente se citan a continuación en orden a ser completado el expediente:

1.- En relación con la medida vinculante primera debe incorporarse y cumplir con las medidas que en su caso recoja el informe del Patronato del Parque Nacional de las Tablas de Daimiel (Aportado, emitido el 9 de Junio de 2.006).

2.- En relación con la medida vinculante segunda deberá incluirse en el acuerdo de la C.P.U. para la aprobación definitiva de la modificación, cuando corresponda, la siguiente condición: “Previo al inicio de los usos y actividades previstos deberá entrar en funcionamiento la ampliación de la EDAR existente, elaborando un Plan de Etapas de modo que las aguas generadas en las nuevas áreas de crecimiento siempre puedan ser tratadas en la red municipal de saneamiento. En otro caso se deberá instalar un sistema propio de depuración para la zona de la modificación”.

3.- En relación con la medida vinculante tercera existe informe de la Confederación Hidrográfica que exige al menos arquetas desarenadoras y desengrasadoras para el tratamiento de las aguas procedentes de escorrentías.

4.- En relación con la medida vinculante cuarta debe incorporarse el informe preceptivo de la Dirección General del Agua y, al menos, acreditar la solicitud de inscripción de los dos pozos que abastecen el municipio, dirigida a la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

5.- Por último indicar que el documento de Evaluación Ambiental debe ser incluido en el documento urbanístico por considerar que facilita su interpretación y resulta más eficaz de cara a conseguir los objetivos que con la evaluación ambiental se pretenden.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 3 de Julio de 2.006.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Fundamentalmente se basa en la ampliación del Patrimonio Público de Suelo Industrial Municipal, favoreciendo así el desarrollo socio-económico del Municipio.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Reclasificar 909.015,07 m² de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Estructural, por sus valores agropecuarios, a Suelo Urbanizable Industrial, al objeto de crear la Segunda Fase del actual Polígono Industrial “Daimiel Sur”.

La delimitación de la “Segunda Fase” del Polígono Industrial “Daimiel Sur”, que tendrá categoría de “Complejo de Actividades Económicas”, está ubicado con frente a la Autovía A-43 y a la carretera Autonómica de Daimiel a Valdepeñas denominada CM-4114, estando afectada también por la línea de ferrocarril de Alcázar de San Juan a Ciudad Real.

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

- Polígono Catastral de Rústica nº 107.

Parcelas Catastrales números: 1, 3, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 47, 51, 52, 53, 54, 55, 58, 60, 148, 153, 155, 156, 157, 163 y 175.

- Polígono Catastral de Rústica nº 104.

Parcelas Catastrales números: 177, 180, 181, 182, 186, 187, 190, 279, 295 y 297.

En cuanto a las características urbanísticas mas significativas de la “Segunda Fase” del Polígono Industrial Daimiel Sur se indica que el Uso Global Mayoritario será el Industrial, así como que la Intensidad Máxima de Edificabilidad será de 0,50 m²t/m²s; estando previsto que el desarrollo sea mediante Gestión Directa, a pesar de que no todo el Suelo objeto de Reclasificación es de Titularidad Municipal.

El nuevo Sector delimitado no posee Ordenación Detallada, no asignándose por lo tanto ningún Sistema General adscrito; la Ordenación Detallada se realizará cuando se desarrolle el Programa de Actuación Urbanizadora a través del Plan Parcial de éste.

6.- CONSIDERACIONES

- El expediente deberá completarse con los aspectos, que aún no hayan sido justificados, que expresamente indica el Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental; fundamentalmente el relativo al Informe de la Dirección General del Agua, la cual se pronunciará sobre: Abastecimiento, Saneamiento y Depuración.
- Igualmente, el Documento Técnico deberá ser Informado de nuevo tanto por el Servicio de Carreteras de la Delegación de Obras Públicas, como por la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento al objeto de comprobar lo que establece la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico; Disposición Adicional que posiblemente repercutirá en el Suelo Reclasificado.
- Al igual que en el punto anterior, se deberá solicitar nuevo Informe de ADIF al objeto de complementar el inicialmente emitido por el mencionado Administrador.

El nuevo Informe de ADIF también deberá recoger el cumplimiento expreso de la parte

que le afecta de la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico; debiendo adaptar el Documento Técnico de la Innovación a lo que sobre éstos particulares Informe ADIF en última instancia.

El expediente también deberá completarse con los Informes que expresamente indica el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U., salvo el Informe que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, ya que dicho Informe se asimila al que ahora emite la C.P.U.

OBSERVACIONES:

- Se deberá aclarar la discrepancia existente entre la “Estructura de la Propiedad” que se indica en las páginas 15 y 16 del Documento Técnico y el Listado de parcelas Catastrales que se indica en el Plano de Información (INF.02) relativo a la “Estructura Catastral”; ya que comparando una y otra se detectan Parcelas que no figuran dentro de la primera Estructura y sí en la segunda. En cualquier caso indicar que el Suelo Reclasificado está en el Paraje de “La Rabera”.
- La Superficie Total de la Segunda Fase del Sector Daimiel Sur deberá reajustarse según indiquen los nuevos Informes Sectoriales de Carreteras (Autonomía y Estado) y de ADIF, ya que éstos influirán en el Suelo Reclasificado inicialmente propuesto.
- El Documento Técnico deberá hacer referencia expresa a lo que establece el Artículo 47, 2 del R.P.L.O.T.A.U. mediante el que se establecen las Normas Urbanísticas reguladoras de la ordenación del Suelo Urbanizable (Sin Ordenación Detallada).

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como Informe de la Modificación Puntual nº 14-A del P.O.M. de Daimiel las Consideraciones y Observaciones que figuran en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., por lo que el Ayuntamiento deberá presentar nueva Documentación Técnica corregida y complementada según indiquen los Informes Sectoriales y demás justificaciones que se citan; ya que la Aprobación Definitiva que finalmente proceda habrá de fundamentarse en la justificación de las Finalidades que establece el Artículo 136, 3 del R.P.L.O.T.A.U., básicamente en cuanto a la Finalidad relativa a la letra a) del mencionado Artículo y número.

1.6. - DAIMIEL - Modificación Puntual nº 15 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva y de la que la Comisión Provincial de Urbanismo emite Informe.

ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA, Servicio de Asistencia y Asesoramiento para Entidades Locales de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real.

- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Julio de 2.005.
- **Población:** 17.721 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 25-02-1999, D.O.C.M. de 23-04-1999.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Daimiel.

OBJETO

Reordenar los ámbitos afectados por el nuevo trazado de la Carretera de Daimiel a Valdepeñas, delimitando el nuevo “Sector Urbanizable Residencial Carretera de Valdepeñas”, que engloba el antiguo “Sector Estación Norte” la Unidad de Actuación “Camino de Manzanares” y nuevos terrenos anexos a éstos que se Reclasifican.

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 del que la C.P.U. emite el Informe que establece el Artículo 135,2,b) del R.P.L.O.T.A.U. al no haber dispuesto el expediente de dicho Informe en su momento.

Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 180, de 8 de Septiembre de 2.005 y D.O.C.M. nº 20, de 27 de Enero de 2.006.
- Publicación Diario “Lanza”, de 31 de Agosto de 2.005 y “Lanza” de 14 de Enero de 2.006.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos de:
 - Bolaños de Calatrava.
 - Torralba de Calatrava.
 - Manzanares.
 - Malagón.
 - Almagro.
 - Puerto Lápice.
 - Las Labores.
 - Arenas de San Juan.

- Villarrubia de los Ojos.
 - Fuente el Fresno.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
 - Ni se aportan ni se hace referencia a ellos en el Trámite Administrativo seguido por el expediente; a pesar de que dicho trámite ha sido posterior a la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Otros Informes Sectoriales Presentados:
 - Informe “con sugerencias” de la Confederación Hidrográfica del Guadiana”, respecto de lo que establece el Artículo 25,4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, emitido el 26 de Julio de 2.006.
 - Informe de Vías Pecuarias emitido el 2 de Agosto de 2.006.
 - Autorización de la Delegación Provincial de Cultura de fecha 24 de Septiembre de 2.004.
 - Otros Informes Sectoriales Solicitados:
 - Informe de RENFE, ADIF, respecto de la afección del Sector Carretera de Valdepeñas a la línea férrea de Manzanares a Ciudad Real.
 - Evaluación Ambiental Preliminar (Expte: PL/OT/CR/664), emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental en fecha 13 de Junio de 2.006; y de la que existe Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en fecha 14 de Agosto de 2.006, y en el que figuran los aspectos que literalmente se citan a continuación en orden a ser completado el expediente:
 - 1º En relación con la medida vinculante primera debe adecuarse la documentación al contenido del informe sobre afección a vías pecuarias de 2 de Agosto de 2.006 emitido por el Servicio de Medio Natural de esta Delegación Provincial.*
 - 2º En relación con la medida vinculante segunda debe incorporarse el informe preceptivo de la Dirección General del Agua y, al menos, acreditar la solicitud de inscripción de los dos pozos que abastecen el municipio dirigida a la Confederación Hidrográfica del Guadiana. También deberá incluirse en el acuerdo de la C.P.U. para la aprobación definitiva de la modificación, cuando corresponda, la siguiente condición: “Previo al inicio de los usos y actividades previstos deberá entrar en funcionamiento la ampliación de la EDAR existente, elaborando un Plan de Etapas de modo que las aguas generadas en las nuevas áreas de crecimiento siempre puedan ser tratadas en la red municipal de saneamiento. En otro caso se deberá instalar un sistema propio de depuración para la zona de la modificación”.*

3° Por último indicar que el documento de Evaluación Ambiental debe ser incluido en el documento urbanístico por considerar que facilita su interpretación y resulta más eficaz de cara a conseguir los objetivos que con la evaluación ambiental se pretenden.

3° Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 3 de Julio de 2.006.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Fundamentalmente está basada en la reordenación de una zona afectada por el cambio de trazado de la Carretera de Valdepeñas, aprovechando además para implicar en dicha reordenación tanto a una Unidad de Actuación como a un Sector Urbanizable no desarrollados al día de hoy.

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Delimitar y definir a nivel “Detallado” el nuevo Sector Urbanizable Residencial “Carretera de Valdepeñas”, procedente de:

- La Unidad de Actuación Camino de Manzanares..... 33.151,00 m²
- Sector Urbanizable Estación Norte..... 42.386,00 m²
- La Reclasificación de Suelo Rústico de Reserva..... 41.444,26 m²
- Superficie Total del Sector “Carretera de Valdepeñas”.. 116.981,26 m²

En cuanto al número de Viviendas que se obtendrían antes y después de la Modificación, se comprueba que existiría un incremento de 172 nuevas viviendas, ya que:

Número de Viviendas	Actualmente Nº de Viviendas	Modificación Nº de Viviendas
UA Camino de Manzanares	110	0
Sector Estación Norte	125	0
Sector Carretera de Valdepeñas	0	407

Como características urbanísticas más significativas del nuevo Sector, se indican las siguientes:

- Usos pormenorizados: Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar y Uso Terciario Privado.
- Suelo Neto Residencial: 49.758,17 m²
- Suelo Neto Terciario Privado: 4.996,17 m²
- Aprovechamiento Tipo: 0,60 m²tuc/m²s
- Edificabilidad Bruta: 0,60 m²t/m²s

Se resalta que al igual que se contempla en el P.O.M. los gastos de urbanización de la

Vía de Ronda, en el tramo del Sector Carretera de Valdepeñas, se repartirán conforme al siguiente porcentaje:

- Propietarios del Sector: 54,5%
- Ayuntamiento de Daimiel: 45,5%

El Suelo Reclasificado pertenece al Polígono Catastral de Rústico nº 161, concretamente a las Parcelas Catastrales números 86, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 101, 103, 108 y 9001. En cuanto a los Caminos Públicos afectados incluidos en el ámbito Reclasificado, tenemos un Camino de Servidumbre (09003) y el Camino de Daimiel a Manzanares (09005).

Tanto la Unidad de Actuación Camino de Manzanares como el Sector Estación Norte están pendientes al día de hoy de comenzar su ejecución, por lo que con la Modificación Puntual no solo se Reclasifican los 41.444.26 de Suelo Rústico de Reserva, sino que también se reclasifica el Suelo Urbano No Consolidado de la U.A. Camino de Manzanares, pasando de esa Clasificación a la de Suelo Urbanizable.

CONSIDERACIONES

- El expediente deberá completarse con los aspectos, que aún no hayan sido justificados, que expresamente indica el Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental; fundamentalmente el relativo al Informe de la Dirección General del Agua, la cual se pronunciará sobre: Abastecimiento, Saneamiento y Depuración.
- Se deberá recabar Informe Sectorial del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas de la J.C.C.M., relativo a la afección que provoca la Modificación Puntual de referencia respecto del nuevo trazado de la CM-4117 en el tramo del nuevo acceso desde Valdepeñas a la localidad de Daimiel; debiendo incluirse o excluirse el nuevo tramo de dicha carretera en función de las características tanto de ésta como de la posible Cesión de que haya sido objeto por parte de la Administración Autonómica a la Administración Local.
- Al suponer el nuevo Sector delimitado la posibilidad de construir 427 Viviendas se deberá presentar Informe Preceptivo de la Delegación de Educación y Ciencia, relativo a lo que establece el Anexo IV del R.P.L.O.T.A.U. para conjuntos de más de 350 Viviendas.
- Se deberá reiterar la petición de Informe de ADIF respecto de lo que establece la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico.
- El expediente también deberá completarse con los Informes que expresamente indica el Artículo 135,2,b) del R.P.L.O.T.A.U., salvo el Informe que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, ya que dicho Informe se asimila al que ahora emite la C.P.U.

OBSERVACIONES:

- Los Sistemas Generales de Espacios Libres deberán calcularse en función del índice de ocupación de viviendas vigente y no previsto. En cualquier caso el índice de ocupación que se utilice deberá estar documentado.
- Deberán corregirse las discrepancias numéricas existentes en cuanto a la superficie total del nuevo Sector Carretera de Valdepeñas, ya que comparando el texto y los Planos del Documento Técnico de la Modificación no se corresponde en ningún caso, oscilando dicha superficie entre 116.981,26 m², 113.571,54 m² y 102.338,17 m²; esta última superficie se correspondería con la que se indica en la Ficha de Ordenación del nuevo ámbito.
- Al igual que en el punto anterior deberá fijarse el número de Viviendas definitivo, ya que éste oscila entre 407 y 331; por lo que también deberán indicar la Densidad Máxima Residencial.
- El Documento Técnico deberá hacer referencia a lo que establece el Artículo 47,1 del R.P.L.O.T.A.U. mediante el que se establecen las Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación del Suelo Urbanizable (Con Ordenación Detallada).
- En aplicación del Artículo 24,3,b) y 19,8,b) del T.R. y R.P.L.O.T.A.U., se deberá establecer el Suelo del Sector destinado a Viviendas sujetas a un Régimen de Protección Pública, equivalente al menos al 50% de la Total Edificabilidad Residencial, no procediendo por lo tanto posponer esta concreción para el futuro Proyecto de Reparcelación del Sector.
- Puesto que en el Sector existirán diferentes Tipologías Edificatorias Residenciales, así como la posibilidad de materializar Usos Terciarios, se deberán establecer los Coeficientes de Homogeneización que influirán en el Aprovechamiento Tipo que necesariamente también deberán reajustar.
- Se deberá rehacer totalmente la Ficha de Ordenación Urbanística del nuevo Sector.
- Se deberán justificar en base a lo que establece el R.P.L.O.T.A.U. las Plazas de Aparcamiento Públicas y Privadas que se les exigirán al Sector.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como Informe de la Modificación Puntual nº 15 del P.O.M. de Daimiel las Consideraciones y Observaciones que figuran en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., por lo que el Ayuntamiento deberá presentar nueva Documentación Técnica corregida y complementada según indiquen los Informes Sectoriales y demás justificaciones que se citan; ya que la Aprobación Definitiva que finalmente proceda habrá de fundamentarse en la justificación de las Finalidades que establece el Artículo 136, 3 del R.P.L.O.T.A.U., básicamente en cuanto a la Finalidad relativa a la letra a) del mencionado Artículo y número.

1.7. - FERNÁN CABALLERO - Estudio de Detalle de una parcela urbana ubicada en la

Calle Río s/n, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

- **Autor Documento Urbanístico:** Juan Basiano Salcedo Calvo. Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** Sí. (6 de Junio de 2.006)
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** 2 de Noviembre de 2.005 (Texto)

ANTECEDENTES

La parcela sobre la que se desarrolla ahora el Estudio de Detalle ya fue objeto de otro Estudio de Detalle similar tramitado con anterioridad e Informado de forma Previa y No Vinculante en Comisión Provincial de Urbanismo de sesiones 14 de Octubre de 2.004 y 27 de Abril de 2.005.

INFORME:

El Estudio de Detalle de referencia plantea ordenar una parcela urbana de 4.329,12 m² de superficie, que presenta frentes y accesos desde la Calle Río y el Camino de la Rabera (Camino Rural).

El Documento Urbanístico, que también incluye la Parcelación de la Parcela original, subdivide éste en 5 nuevas parcelas, a raíz de trazar una calle de nueva apertura que facilitará el mejor, pero no mayor, Aprovechamiento Urbanístico del gran solar inicial.

El reparto superficial de la parcela sobre la que se desarrolla el Estudio de Detalle de referencia es el siguiente:

- Parcela 1.....	683,00 m ²
- Parcela 2.....	683,00 m ²
- Parcela 3.....	506,00 m ²
- Parcela 4.....	695,00 m ²
- Parcela 5.....	693,00 m ²
- Total Suelo Edificable.....	3.260,00 m ²
- Calle de nueva apertura.....	911,75 m ²
- Banda de retranqueo hacia el Camino de la Rabera	157,37 m ²
- Total Parcela Estudio de Detalle...	4.329,12 m ²

La nueva parcelación obtenida es producto de ejecutar la urbanización del nuevo vial de 911,75 m².

Observaciones al Documento Técnico

A continuación se citan las que se consideran más significativas, fundamentalmente en cuanto al cumplimiento del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. y al Texto Refundido de ésta:

- 1º Aunque en el Documento Técnico se cita que éste se formula para las Áreas previstas en el Plan de Ordenación Municipal, no se justifica sin embargo que dicha formulación esté prevista con regulación expresa en el Plan de Ordenación Municipal de Fernán Caballero.
- 2º Las actuaciones a nivel de urbanización a llevar a cabo en la parcela objeto de Estudio de Detalle demuestran que el Régimen Urbanístico del suelo aplicable deberá ser el correspondiente a “Suelo Urbano No Consolidado” determinado en el T.R. y R.P.L.O.T.A.U., debiendo desarrollarse mediante la Delimitación de una Unidad de Actuación Urbanizadora y Programa de Actuación Urbanizadora cuya Alternativa Técnica sea un Plan Especial de Reforma Interior; todo ello precisamente por el hecho de tener que ejecutar el Vial que recoge el Estudio de Detalle mediante el futuro Proyecto de Urbanización que dará lugar a las parcelaciones que se reflejan en el Estudio de Detalle.
- 3º Indicar finalmente que el Régimen Urbanístico del Suelo al que se hace referencia en el punto 1º será el que determinan los Artículos 45 y 69 del T.R.L.O.T.A.U. así como sus concordantes del R.P.L.O.T.A.U.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle de referencia, en base a las Observaciones que del Documento Técnico del Estudio de Detalle se realizan; fundamentalmente por considerar que con la apertura del nuevo Vial que se propone, el Régimen Urbanístico del Suelo afectado por el Estudio de Detalle será el correspondiente al Suelo Urbano No Consolidado que determina el T.R. y R.P.L.O.T.A.U., todo ello independientemente de considerar que exista Equivalencia de Aprovechamiento Urbanístico sin la formulación del Estudio de Detalle, por lo que se deberá delimitar una Unidad de Actuación a desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior, siéndole exigible lo que establece la Disposición Adicional 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. - HERENCIA - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución 6-25 B, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Gustavo Adolfo Gómez Valadés. Arquitecto.

El P.A.U. de referencia fue Informado anteriormente en C.P.U. de sesiones 22 de Diciembre de 2.005 y 3 de agosto de 2.006.

1.- ANTECEDENTES:

- **Población:** 7.693 habitantes (INE 1-1-2004)
- **Objeto:** Desarrollo parcial de la Unidad de Ejecución UE 6-25 B.

- **Superficie:** 11.703 m².
- **Situación:** Al Norte de la población, contigua al Suelo Urbano Consolidado, así como a la UE 6-17.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Viñas Agrupadas S.A.)

2.- TRÁMITE:

El expediente se remite para Informe según establece el Artículo 122 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., siéndole de aplicación lo que establece la Disposición Transitoria Primera 1.3, c), 2 del mencionado Texto Refundido, relativa al Régimen Urbanístico aplicable al Suelo que se desarrolla.

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

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

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

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA INFORMADA EN C.P.U. DE 22 DE DICIEMBRE DE 2.005:

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

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

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

Normativa Urbanística.

	POM. (o N.N.S.S.)	PAU
Superficie Total	11.057 m ² s	11.703 m ² s

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

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU	
Superficie a ordenar	11.057 m ² s	11.703 m ² s	
Edificabilidad lucrativa total	-	11.703 m ² c	
Dotacional	-	-	○
Zonas Verdes	-	-	
Aparcamiento	No se establece	36 Plazas en viario	□
Superficie neta	6.367 m ²	7.260 m ²	
Aprovechamiento	11.703 m ² c	11.703 m ² c	
Suelo 10% Aprovechamiento		722 m ²	* △
Instalaciones propias	-	32 m ² s	
Red viaria	4.747 m ²	4.578 m ²	

○ La UE original está exenta de Reserva Dotacional.

□ Las Plazas de Aparcamiento a ubicar en el Viario (Públicas) serán como Mínimo 56 y no las 32 que se indicaban en principio. Finalmente este Estándar ascenderá a 58 Plazas.

△ Finalmente ascenderá a 722 m (1.170,3 m²t)

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

- Superficie Bruta de la Unidad.....	25.073 m ² s
- Superficie Lucrativa adjudicada a los Propietarios.....	14.793 m ² s
- Superficie Lucrativa adjudicada al Ayuntamiento.....	1.643 m ² s
- Superficie Lucrativa Total.....	16.436 m ² s
- Aprovechamiento adjudicado a los Propietarios.....	22.485 m ² c
- Aprovechamiento adjudicado al Ayuntamiento.....	2.497 m ² c
- Aprovechamiento Lucrativo Total.....	24.982 m ² c
- Edificabilidad Neta Residencial Total.....	1,52 m ² t/m ² s
- Edificabilidad Bruta Máxima Residencial.....	0,996 m ² t/m ² s
- No obstante se Reservarán 722 m ² de Suelo Residencial, donde se podrán materializar 1.170,3 m ² t.	

4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN INFORMADO EN C.P.U. DE 22 DE DICIEMBRE DE 2.005:

Obras de urbanización:

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

Documentos del Anteproyecto:

El Anteproyecto consta de memoria, planos, mediciones y presupuesto

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

La propuesta de convenio urbanístico consta de:

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

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

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

- **Compromisos:**

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

- **Plazos:**

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

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

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

- La fianza será del 7 % mínimo de las obras de urbanización. (22.125,20 €)

- Las penalizaciones a que se somete el adjudicatario como agente urbanizador en caso de incumplimiento, son los establecidos en la Legislación vigente (LOTAU) y Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:

El agente urbanizador es Viñas Agrupadas S.A.

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

- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

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

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

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

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

- Gastos de urbanización:

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

COSTE TOTAL DESARROLLO DEL PAU	EUROS:
Ejecución material de obras de Urbanización	210.150,00 €

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

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

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

- Proporción de solares o cuotas de retribución:

La retribución al urbanizador puede ser:

En metálico mediante cuotas de urbanización, abonando cada propietario la cantidad de 27 €/m² + IVA de terrenos sin urbanizar que posea.

Mediante aportación de terrenos, la cuota para el dueño del terreno será el 54,73% y para el urbanizador el 45,27%.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES INDICADAS EN C.P.U. DE 22 DE DICIEMBRE DE 2.005:

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

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

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

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

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

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

6.3.- Observaciones en cuanto al Anteproyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- Puesto que el P.A.U. ahora Informado consta de Anteproyecto de Urbanización; se le advierte al Ayuntamiento que en aplicación del Artículo 111,3 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., el Proyecto de Urbanización definitivo se someterá al procedimiento de Aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora.

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Propuesta de Convenio:

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

Propuesta Jurídico-Económica:

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

Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN DE 22 DE DICIEMBRE DE 2.005:

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

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

NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR EL AYUNTAMIENTO:

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de 22 de Diciembre de 2.005, el Ayuntamiento remite la siguiente Documentación:

- Informe de la Oficina Técnica Municipal, de cuya lectura se desprende:

1º Cuando se desarrolló la UE 6-25A se realizaron las cesiones correspondientes al Aprovechamiento Lucrativo y al Suelo Dotacional de la UE 6-25 inicialmente prevista y sin fragmentar.

2º La Superficie Lucrativa Privada asciende ahora a 6.904 m², siendo la correspondiente al Ayuntamiento 356 m². Estos datos serían del P.A.U. modificado procediendo la Cesión de los 356 m² del desajuste superficial de la UE 6-25B, inicialmente 11.057 m² y finalmente 11.703 m².

3º El colector al que va a verter la Red de Saneamiento tiene diámetro y capacidad suficiente para soportar los vertidos procedentes de la nueva actuación.

4º El suministro de Agua Potable está garantizado.

- Anexo al P.A.U. de la UE 6-25B suscrito por D^a Felisa Rodríguez Romo, como Administradora Única, relativo a la asunción del P.A.U. de la UE 6-25B de la Ordenación Detallada establecida en las N.N.S.S. para la UE 6-25, en este caso parcialmente.

Igualmente se indica que de la Documentación que integra el P.A.U. de la UE 6-25B, se desprende conforme al Certificado del Acuerdo Plenario de Aprobación del P.A.U. de la UE 6-25A del Ayuntamiento de Herencia, que cuando se ejecutó el P.A.U. de la UE 6-25A, hubo un exceso de Aprovechamiento Lucrativo a favor del Ayuntamiento de Herencia.

ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN DE 3 DE AGOSTO DE 2.006:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el P.A.U. de referencia fundamentalmente por los mismos motivos que se argumentaron en el acuerdo de la C.P.U. de 22 de Diciembre de 2.005, ya que aunque parte de las cuestiones han quedado justificadas o aclaradas con la última Documentación presentada, continúan aún sin justificarse lo relativo a la Cesión de Suelo Público Residencial capaz de poder materializar el 10% del Aprovechamiento Tipo de la UE, en este caso coincidente con la Edificabilidad Bruta de ésta, ascendiendo éste a 722 m² (1.170,3 m²t), y no a 356 m² (573,16 m²t) para lo que se aconseja examinar los antecedentes del P.A.U. de la UE 6-25A (Informado en C.P.U.s de 23-5-2002, 23-10-2002 y 16-12-2002, Favorablemente en esta última).

Finalmente advertir y recordar que serán como mínimo 56 las Plazas de Aparcamiento a ubicar en el Viario Público de la UE 6-25B y no 32 como recoge el P.A.U. inicialmente Informado en C.P.U. de 22 de Diciembre de 2.005.

NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR EL AYUNTAMIENTO:

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de 3 de Agosto de 2.006 el Ayuntamiento remite, en fecha 8 de Septiembre de 2.006, la siguiente Documentación:

- Anexo al Programa de Actuación Urbanizadora de la UE 6-25B, donde el Administrador Único de “Viñas Agrupadas S.A.”, D^a Felisa Rodríguez Romo, especifica que:

1º La Alternativa Técnica presentada asume la Ordenación Detallada que para la UE establecen las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico en las que se encuentra delimitada y definida dicha Unidad, tal y como se puede comprobar en el plano que adjuntan.

2º Se han tenido en cuenta las 58 Plazas de Aparcamiento Públicas que indicó la C.P.U. en sesión de 3 de agosto de 2.006 (como mínimo 56 Plazas)

3º La Cesión del 10% de Aprovechamiento será de 722 m² de Suelo; superficie capaz de materializar los 1.170,30 m²t a que asciende dicha Cesión.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia, por considerar que mediante las justificaciones presentadas el 8 de Septiembre de 2.006 por el Agente Urbanizador, vía Ayuntamiento, el P.A.U. de que este último solicitó el Informe Preceptivo se adecua a las determinaciones de carácter urbanístico que le resultan exigibles a éste en aplicación tanto del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. como de las N.N.S.S. donde la UE, que parcialmente se desarrolla, se encuentra definida y delimitada.

El Ayuntamiento deberá exigir, con carácter previo a la Aprobación Definitiva y Adjudicación del P.A.U. de referencia, la refundición de todas las correcciones de carácter Técnico de que ha sido objeto en un único Documento Técnico.

1.9. - HERENCIA - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución UE-6.27 B, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Jesús Perucho Lizcano, Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Junio de 2.006.

1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 04-02-1.998, D.O.C.M. de 06-03-1.998.
- **Población:** 8.020 habitantes (INE 1-1-2005)
- **Objeto:** Desarrollo parcial de la UE-6.27 original.
- **Superficie:** 29.369 m².
- **Situación:** Al Norte de la población, lindando con Suelo Rústico, con la Unidad de Ejecución UE-627 A (ya desarrollada), y con la Carretera Autonómica de Herencia a Villafranca (CM-3001).
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Fran, Carlos y Paula, Promociones Inmobiliarias, 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., siéndole de aplicación lo que establece la Disposición Transitoria Primera 1.3, c), 2 del mencionado Texto Refundido, relativa al Régimen Urbanístico aplicable al Suelo que se desarrolla.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 50, de 07-03-2.006.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 28-02- 2.006 y 16-03-2.006 (Fe de erratas).
- **Resultado de la Información Pública:** 1 alegación presentada sin Alternativa Técnica en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 25 de Abril de 2.006.
- **Acto de Apertura de plicas:** 25 de Abril de 2.006.
- **Resultado del Acto:** Sin plicas en competencia y sin alegaciones.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- La Documentación Administrativa propia del P.A.U.
- Publicaciones efectuadas en el D.O.C.M. y Diario Lanza.
- Certificados Municipales.
- Informes Técnicos Municipales.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Anteproyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución, así como la

asunción parcial de la Ordenación que establecen las N.N.S.S. para ésta Unidad, ya que la UE-6.27 A fue desarrollada durante el año 2.001 (P.A.U. Inscrito bajo el n° 23 del Registro), habiendo sido Informada de forma Preceptiva en la C.P.U. de sesión de 20 de Diciembre de 2.000.

A título Informativo, a continuación se reflejan los datos superficiales con los que quedaban la UE-6.27 A y la UE-6.27 B cuando al desarrollarse el P.A.U. de la UE-6.27 A se fragmentó la Unidad de Ejecución original (UE-6.27) delimitada y definida en las N.N.S.S. y cuya superficie Total ascendía a 34.533 m².

	UE - 6.27 A	UE - 6.27 B
Superficie Bruta	5.164 m ²	29.367 m ²
Sistemas Generales	0	0
Zona Verde	0	2.153 m ²
Superficie de viales	2.044 m ²	9.497 m ²
(*) Aprovechamiento Medio	1,7 m ² t/m ² s	1,7 m ² t/m ² s
Superficie lucrativa	3.120 m ²	17.717 m ²

(*) Aprovechamiento Tipo actualmente.

Tanto la parte “A”, ya desarrollada, como la parte “B” que ahora se acomete asumió y asume respectivamente todos los parámetros Urbanísticos establecidos en las N.N.S.S. en cuanto a Normativa aplicable, así como en cuanto a la Ordenación Detallada de los trazados de los Viales preestablecidos para la UE-6.27 en su conjunto y sin fragmentar.

Normativa Urbanística.

	POM. (o NN.SS.)	PAU
Superficie Total	29.367 m ²	29.369 m ²
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	-	-
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	49.924 m ² c	29.369 m ² c
Coeficiente de homogeneización. En su caso.	-	-
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	-	-
Aprovechamiento Tipo	1,7 m ² tuc/m ²	1 m ² tuc/m ²
Superficie Neta	17.717 m ²	16.786 m ²
Ordenanza	UA-6.27	UA-6.27
Parcela mínima	120 m ²	120 m ²
Frente mínimo	7 m	7 m
Retranqueos	0 m	0 m
Número de Plantas	2 + BC	2 + BC
Altura	7,60 m. al alero	7,60 m. al alero

(o) Ocupación	100 % ó 50 %	100 % ó 50 %
Edificabilidad neta	2,817 m ² /m ² s	1,749 m ² /m ² s
Numero de Viviendas / Densidad	No establecido	99 Viv., 34 Viv/Ha

(o) 100 % si el fondo es < 25 m. y 50 % del exceso si el fondo es > 25 m.

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	-	29.369 m ²
Edificabilidad lucrativa total	29.367 m ²	29.369 m ²
Dotacional	0 m ²	0 m ²
Zonas Verdes	2.153 m ²	2.499 m ²
Aparcamiento	1/200 m ² c	151 Pz. Públicas
Superficie neta	17.717 m ²	16.786 m ²
Aprovechamiento	29.367 U.A.	29.369 U.A.
Suelo 10% Aprovechamiento	-	1.679 m ²
△ Instalaciones propias	0 m ²	77 m ²
Red viaria	9.497 m ²	10.084 m ²

△ Superficie considerada dentro de la Superficie Neta Edificable (16.786 m²); aparentemente corresponde a un Centro de Transformación.

4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

Obras de urbanización:

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

Documentos del Anteproyecto:

El Anteproyecto consta de memoria, planos, mediciones y presupuesto.

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

La propuesta de convenio consta de los compromisos, pactos, garantías y penalizaciones a suscribir entre la administración actuante, el adjudicatario y los propietarios afectados que voluntariamente quieran adherirse a él. Consta de los siguientes apartados:

1.- Compromisos y plazos que asume la Administración:

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

2.- Compromisos y plazos que asume el Urbanizador:

2.1.- Compromisos:

- a) Levantar a su costa un plano topográfico para la determinación de la exacta delimitación del terreno afectado por la unidad de Ejecución 6-27 B, así como definir los linderos y características físicas y jurídicas de las parcelas iniciales que lo compongan.
- b) Abonar los gastos de los proyectos incluidos en la alternativa técnica presentada para el supuesto de que la adjudicación del P.A.U. se realice a Promociones Inmobiliarias Fran, Carlos y Paula, S.L.
- c) Llevar a cabo las reparcelaciones resultantes del desarrollo de la Unidad, con las modificaciones que sean exigidas, bien en concertación con los propietarios mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación, o bien mediante la reparcelación forzosa, detallando en cualquier caso, dentro del mismo las parcelas resultantes a favor del Ayuntamiento como administración actuante.
- d) Presentar al Ilmo. Ayuntamiento de Herencia, en el plazo máximo de dos meses desde la adjudicación del P.A.U. y firma del correspondiente Convenio Urbanístico, el Proyecto de Reparcelación y de Urbanización para la distribución de los solares y parcelas resultantes entre los propietarios, el agente urbanizador y el Ayuntamiento de Herencia como adjudicatario en la parte que legalmente le corresponda.
- e) Realizar a su costa las obras de acuerdo con el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento.

- f) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización de la UE 6-27 B de las N.N.S.S. del municipio con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- g) Las cesiones a realizar al Ilmo. Ayuntamiento de Herencia, ya sean de zonas verdes, dotacionales o aprovechamientos, viales y servicios urbanísticos, se harán según el calendario establecido en este Convenio Urbanístico. La cesión y conservación de las obras de urbanización: vías públicas, zonas verdes y servicios urbanísticos, una vez decepcionadas mediante acto expreso por el Ilmo. Ayuntamiento de Herencia, correrán a cargo de éste; hasta esa fecha serán mantenidas por el Urbanizador.
- h) Ceder al Ilmo. Ayuntamiento de Herencia el total de viales, zonas verdes públicas, zonas de equipamiento público, y el diez por ciento (10 %) del aprovechamiento tipo del área de reparto.

El aprovechamiento correspondiente a la Administración se concretará en la cesión de las parcelas correspondientes o su compensación económica, a convenir con el Ayuntamiento.

- i) Realizar a su costa las obras de acuerdo con el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento en el plazo de 12 meses desde su inicio.
- j) Conservar las obras de urbanización hasta que concluya el período de garantía que se señala expresamente en el Convenio y sean recibidas definitivamente.

2.2 Plazos:

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

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

3.- Garantías para asegurarlos y penalizaciones por incumplimiento:

3.1.- Garantías:

Para el cumplimiento de estos compromisos se ofrecen las garantías que la L.O.T.A.U. exige en el artículo 110.3 y que en su apartado d) especifica: *“Asegurarán...por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al 7% del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta”*.

En base a ello y sobre el importe de ejecución de las obras que se detalla en el punto siguiente y que asciende a Cuatrocientos mil euros (400.000 €), y tras aplicar el citado siete por ciento, se obtiene la cantidad a prestar como garantía que asciende a Veintiocho mil euros (28.000 €).

3.2.- Penalizaciones:

Las penalizaciones a que somete el adjudicatario como agente urbanizador, en caso de incumplimiento, son las establecidas en la legislación vigente (L.O.T.A.U. y Ley sobre Contratos de las Administraciones Públicas), según la cual el contratista está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo fijado para la realización del mismo, así como los plazos parciales señalados para su ejecución sucesiva. La constitución en mora del contratista no precisará actuación a intimación previa de la Administración.

Cuando el contratista, por causas imputable al mismo hubiese incurrido en mora respecto al cumplimiento del plazo total, la Administración podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de las penalizaciones que se establecen en la escala correspondiente.

PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:

El agente urbanizador Promociones Inmobiliarias Fran, Carlos y Paula S.L., representa un 85,12 % de la propiedad incluida en el presente P.A.U.

El P.A.U de la Unidad de ejecución 6-27 B se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

El agente urbanizador presenta esta propuesta siendo propietario del 85,12 % de la superficie delimitada por la Unidad. En cuanto al resto de los propietarios, si bien es cierto que la vigente normativa permite la gestión y urbanización por terceros ajenos a la propiedad, es deseable la concertación con los mismos con el fin de facilitar y agilizar la gestión, por ello el objetivo del Agente Urbanizador será intentar convenir de forma amistosa con el resto de los propietarios la propuesta de proyecto de reparcelación, así como la retribución de los gastos de urbanización en dinero o en parcelas resultantes, conforme a las previsiones de la L.O.T.A.U. En todo caso, el urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora (art. 118. 1. a) de la L.O.T.A.U.

No constan las relaciones existentes entre el urbanizador y los propietarios afectados.

- Gastos de urbanización:

COSTE TOTAL DESARROLLO DEL PAU	EUROS:
Ejecución material de obras de Urbanización	400.000 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial	76.000 €
Total Presupuesto General	476.000 €
Costes: Proyectos, Ingenieros, Arquitectos, Topografía, Técnicos de Seguridad, Control calidades.	57.120 €
Costes: Notaría, Registro, Administración, Impuestos y Gastos financieros.	33.320 €
Gastos mantenimiento	9.520 €
Gastos de promoción y gestión	19.040 €
Beneficio Urbanizador	47.600 €
TOTAL	642.600 €

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

- Proporción de solares o cuotas de retribución:

El coste total de la obra urbanizadora a cobrar en terrenos asciende a SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS EUROS (642.600 €).

El beneficio que corresponde al urbanizador por el desarrollo de la actuación urbanística de la UE-6.27 B se fija en el DIEZ (10 %) de los costes de urbanización, por lo que le corresponde percibir de los propietarios de los terrenos la cantidad de SESENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA EUROS (64.260 €).

La retribución al urbanizador podrá ser:

1.- RETRIBUCIÓN EN METÁLICO, MEDIANTE CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

El art. 118. 1. b) establece que: “Los propietarios podrán cooperar con el urbanizador mediante la aportación de sus fincas originarias sin urbanizar y con arreglo a los dos modalidades genéricas siguientes:

1ª Abonando en metálico y como retribución en favor del urbanizador su cuota parte de las cargas de la urbanización y garantizando esta deuda, para recibir a cambio las parcelas urbanizadas que le correspondan de acuerdo con el Programa”.

De acuerdo con la estimación de gastos transcrita cada propietario ajeno al urbanizador pagará a este por la urbanización de sus terrenos el resultado de dividir el costo

total por la superficie bruta total y multiplicar este cociente por la superficie de terreno de cada propietario.

Por cada metro cuadrado de terreno inicial se pagará: $642.600 \text{ €} / 29.369 \text{ m}^2 = 21,88 \text{ €/m}^2$.

2.- RETRIBUCIÓN MEDIANTE APORTACIÓN DE TERRENOS.

El art. 118. 1. b) establece que: “Los propietarios podrán cooperar con el urbanizador mediante la aportación de sus fincas originarias sin urbanizar y con arreglo a los dos modalidades genéricas siguientes:

2ª Contribuyendo proporcionalmente a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables. En este caso les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior, constituyendo la diferencia la retribución del urbanizador”.

El valor de mercado de suelo ya urbanizado, teniendo en cuenta la ubicación en Herencia de los terrenos de la UE 6.27-B, asciende en la actualidad a una media de $96,16 \text{ €/m}^2$ (sin incluir I.V.A.)

La superficie de las parcelas resultantes es de 15.390 m^2 . Con ello obtenemos un valor del suelo resultante de $1.479.902 \text{ €}$.

Así la cuota para el dueño del terreno supone el $56,58 \%$. De igual forma la cuota para el urbanizador supone el $43,42 \%$.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Atendiendo a cada una de las partes de que consta el Programa de Actuación Urbanizadora que se Informa, a continuación se indican a modo de Observaciones parciales las que se consideran mas significativas.

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., no resultando exigible en principio ningún tipo de Documentación Sectorial Complementaria, dada la ubicación física y linderos que tiene el Suelo que se desarrolla; sobre todo considerando que el tramo de la Carretera Autonómica CM-3001 que se ve afectado por la Ordenación Detallada que conlleva el Programa de Actuación Urbanizadora es un tramo urbano, solapado precisamente con la Avenida de la Encarnación; por lo que se estima la innecesariedad de tener que solicitar Informe Preceptivo de Carreteras de la J.C.C.M., sobre todo porque la actuación a nivel de Urbanización sobre el mencionado tramo es a nivel de acerados.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

Se considera completa y ajustada a lo que establecen las N.N.S.S. para la UE-6.27, ajustada parcialmente en éste caso para la parte que se desarrolla ahora (UE-6.27 B), asumiéndose por lo tanto la ordenación parcial de la misma.

No obstante, de las 151 Plazas Públicas de Aparcamiento que se indican en el Plano nº 3 del P.A.U. habrá que descontarle los accesos a las parcelas cuyos accesos serán desde los Nuevos Viales números 1, 2, 3 y 5. En cualquier caso el número Mínimo de Plazas de Aparcamiento Públicas no podrá ser inferior a 147.

Igualmente se advierte que en cuanto al Aprovechamiento y a la Densidad Residencial que se obtienen, habrán de entenderse siempre como Máximos.

6.3.- Observaciones en cuanto al Anteproyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable que se conectará a la red existente Municipal.
- 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.
- 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.
- Se deberá aclarar el Beneficio del Urbanizador que figura en el Anteproyecto de Urbanización, ya que aparentemente figura duplicado.

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

- Propuesta de convenio:

Las garantías del 7% que se establecen en el art. 110 del T.R.L.O.T.A.U. se deberán realizar sobre el total de los costes de las obras de urbanización (642.600 €), no solo sobre el importe de la Ejecución material de las obras de urbanización (400.000 €)

- Propuesta Jurídica-Económica:

- En los gastos de urbanización se deberán reflejar los gastos de conservación, según se establece en el artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U.

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

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como INFORME del P.A.U. de referencia las Consideraciones Generales que a modo de Observaciones parciales se le indican al Ayuntamiento 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 respecto de aquellas Observaciones que expresamente se indican en el apartado nº 6 mencionado 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 que se indican por parte de ese Ayuntamiento; subsanaciones y complementos que así deberán Certificarse por el Secretario del Ayuntamiento cuando solicite el Registro e Inscripción del P.A.U. ahora Informado Preceptivamente.

1.10. - MALAGON - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial “El Palomar”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Miguel Angel Jiménez Crespo. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Diciembre de 2.005.

1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 13-04-1989, D.O.C.M. de 26-04-1989
- **Población:** 8.021 habitantes (INE 1-1-2005)
- **Objeto:** Desarrollo parcial del Sector Urbanizable Industrial P.P.I. “El Palomar”, más la Recalificación de la parte que desarrolla el P.A.U.
- **Superficie:** 67.779 m², incluidos Sistemas Generales adscritos.
- **Situación:** Al Noreste de la población, entre la Finca “El Palomar”, Suelo Urbano Residencial, la C/ Beato Juan de Ávila y la Carretera de Toledo.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: INMOBIMANCHA 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 60, de 21 de Marzo de 2.006.

- **Publicación Diario:** ABC, Suplemento Economía de Castilla-La Mancha, de 23 de Marzo de 2.006.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones.
- **Fecha de Certificación:** 25 de Abril de 2.006.
- **Acto de Apertura de plicas:** 22 de Mayo de 2.006.
- **Resultado del Acto:** Plica única, sin competencia.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Documentación Administrativa propia del P.A.U.
- Certificados Municipales.
- Publicaciones efectuadas en el D.O.C.M. y en el Diario ABC.
- Documentación Notarial, al haberse presentado la Alternativa Técnica del P.A.U. en la Notaría de D^a Alicia Ortega Lanzarot, con sede en Malagón.
- Solicitud de Informe a la Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas.
- Solicitud de Informe a la Confederación Hidrográfica del Guadiana, Informe solicitado en el ámbito de competencias de esa Confederación.
- Informe de Vías Pecuarias de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
- Informe Técnico Municipal.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Anteproyecto de Urbanización del que consta el P.A.U., además del Plan Parcial de Mejora del Sector “El Palomar”; ya que mediante éste se Innovan o Modifican las siguientes cuestiones:

1^a/ Se Reclasifica Suelo Rústico colindante al Sector Urbanizable Industrial P.P.I. “El Palomar” delimitado inicialmente en las N.N.S.S., tal que:

- Superficie Total Inicial.....	114.000 m ²
- Superficie Total Final.....	116.973 m ²
- Suelo Reclasificado.....	2.973 m ²

2^a/ Se divide el Sector P.P.I. “El Palomar” en los Sectores “NE” y “SO”, tal que:

- Superficie Total Inicial.....	116.973 m ²
- Superficie Total Sector “NE”.....	46.221 m ²
- Superficie Total Sector “SO”.....	70.752 m ²

3^a/ Exclusión del nuevo Sector “SO”, de la Cañada Real Soriana, ya que dicha Vía Pecuaria lo atraviesa por uno de sus laterales, tal que:

- Superficie Inicial Sector “SO”.....	70.752 m ²
- Superficie estimada en el P.A.U. relativa a la Cañada Real Soriana.....	2.973 m ²
- Superficie Final Sector “SO”.....	67.779 m ²

4ª/ Recalificación del nuevo Sector “SO”, al que se denominará Sector Urbanizable Residencial “El Palomar”, pasando por lo tanto de Uso Industrial a Uso Residencial como Uso Global.

Respecto al Sector “NE”, éste continuará siendo Industrial, incluyéndose en el Plan Parcial de Mejora las características Urbanísticas en cuanto a Normativa que le serán exigibles cuando se desarrollo en un futuro.

Como características más significativas en cuanto al: Reparto Superficial, Normativa Urbanística, Aprovechamientos, etc. del Sector que ahora se desarrolla, se indican las siguientes:

Reparto Superficial

- Superficie Total.....	67.779 m ²
- Superficie Zona Verde de Sistema Local.....	5.944 m ²
- Superficie Dotacional de Sistema Local.....	6.827 m ²
- Superficie de Zona Verde de Sistema General.....	3.420 m ²
- Superficie de Sistema General de Infraestructuras...	4.916 m ²
- Centro de Transformación.....	16 m ²
- Superficie Total Residencial.....	34.137 m ²
- Superficie de Viales.....	12.519 m ²

Normativa Urbanística, Aprovechamientos, etc.

- Uso Global.....	Residencial
- Densidad.....	37 Viv/Ha
- Parcela Mínima edificable.....	150 m ²
- Ocupación Máxima de parcela.....	85%
- Altura Máxima.....	3 plantas, 10 m
- Número Máximo de Viviendas.....	218 Viviendas
- Número de Habitantes previstos.....	654 Personas
(*) - Aprovechamiento Real.....	0,48 m ² c/ m ² s
- Aprovechamiento Tipo.....	0,57 m ² c/m ² s
- Edificabilidad Neta.....	1 m ² t/m ² s

(*) Mediante Cálculos paralelos al P.A.U. ascendería a 0,50 m²c/m²s

4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

Obras de urbanización:

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el anteproyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.

- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado principalmente hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema separativo para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre principalmente por la calzada.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de riego como una red de hidrantes que discurre por el acerado.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el anteproyecto de:
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Red eléctrica de media tensión y centro de transformación.
 - Red de alumbrado público.
- **Red de telefonía:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telefonía.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el anteproyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el anteproyecto de urbanización.

Documentos del Anteproyecto:

El Anteproyecto consta de memoria, planos, pliego de condiciones, mediciones y presupuesto y estudio de seguridad y salud.

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

Consta de las siguientes estipulaciones:

- A. De los objetivos primordiales del Convenio
- B. Compromisos de la Administración actuante
- C. Compromisos del Agente Urbanizador
- D. Obras de Urbanización incluidas en este Convenio
- E. De los Plazos de desarrollo del Programa

De conformidad con el artículo 110.3.b del TRLOTAU, el plazo de inicio de la ejecución material ha de preverse dentro del primer año de vigencia del P.A.U., por ello los Urbanizadores se comprometen a cumplir el mencionado plazo de inicio de la ejecución, que en todo caso será el de seis meses a partir del momento de la concesión de licencia.

El plazo del que disponen los Urbanizadores para concluir las obras de urbanización contenidas en el Proyecto de Urbanización desde comienzo de las mismas, es de veinticuatro meses.

F. Cesión de viales e infraestructuras

Las cesiones obligatorias a realizar al Ayuntamiento de Malagón (viales e infraestructuras), se materializarán en el momento de aprobación del preceptivo Proyecto de Reparcelación, asumiendo el compromiso de su presentación en el plazo máximo de seis meses desde la publicación del acuerdo de adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.

El Agente Urbanizador cederá al Ayuntamiento de Malagón el 10% del aprovechamiento lucrativo, cantidad que asciende a 3.414,00 m² de superficie.

Se propone la sustitución de la compensación en metálico valorada en 461.381,61 € por la construcción de una plaza de toros.

G. De las garantías ofrecidas por los urbanizadores

Para asegurar el cumplimiento de los compromisos recogidos en la presente Propuesta de Convenio, se ofrece por parte INMOBIMANCHA S.L. todas las garantías que exige el TRLOTAU, especialmente lo previsto por el artículo 110.3.d) del TRLOTAU garantizará mediante la aportación de aval bancario la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización que figuran en el Proyecto aportado con la Alternativa Técnica. El importe del aval es de 64.004,50 €, equivalente al 7% de las obras de urbanización, cifradas en un total de 914.350,12 € (sin impuestos), el cual será cancelado cuando el Ayuntamiento de Malagón realice la recepción definitiva por considerar que se han cumplido todas las obligaciones respecto a la ordenación y urbanización.

H. Penalizaciones

Las penalizaciones a que se somete INMOBIMANCHA S.L., como Urbanizador, y para el caso de incumplimiento de los compromisos y obligaciones asumidas, son las establecidas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones, conforme al Real Decreto Legislativo 2/2.000 de 16 de Junio, a cuyo tenor:

“El contratista está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo total fijado para la realización del mismo, así como de los plazos parciales señalados para su ejecución sucesiva. La constitución en mora del contratista no precisará intimación previa por parte de la Administración. Cuando el contratista por parte imputable al mismo hubiere incurrido en mora respecto al cumplimiento del plazo total, la Administración podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades diarias en la proporción de 0,12 por cada 601,01 Euros del precio del contrato”.

I. Derechos y prerrogativas de la Administración

J. Derechos y prerrogativas del Agente Urbanizador

K. Derechos de los propietarios

L. Vigencia del Programa

M. Conclusión del Programa y recepción de las obras de urbanización

N. Sumisión jurisdiccional expresa

O. Normativa aplicable

PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:

El agente urbanizador INMOBIMANCHA S.L., representa un 94% de la propiedad incluida en el presente P.A.U.

El P.A.U de la Unidad de ejecución “EL PALOMAR” se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

Propietario 1 - INMOBIMANCHA S.L.....	63.081,07 m ² - 94%
Propietario 2 - Ana Ruiz-Moyano Balmaceda.....	2.184,00 m ² - 3,25%
Propietario 3 - Feliciano Díaz-Toledo Casanova.....	1.273,00 m ² - 1,90%
Propietario 4 - Alicia Salcedo Bonilla.....	<u>571,00 m² - 0,85%</u>
	67.109,07 m ² - 100%

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 115.1 del T.R.L.O.T.A.U. los gastos de urbanización, por los conceptos que se recogen posteriormente en el apartado denominado “ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN” que se acompaña a la presente proposición, son de cuenta o corren a cargo del agente urbanizador, en este caso, INMOBIMANCHA S.L.

En lo que a su cooperación se refiere, este Agente Urbanizador acepta que los propietarios contribuyan a sufragar los costes de urbanización en cualquiera de las modalidades que el legislador ha establecido en el Artículo 118.1 del T.R.L.O.T.A.U.

- Gastos de urbanización:

Movimiento de tierras.....	38.865,12 €
Pavimentación.....	227.583,27 €
Red de abastecimiento de agua.....	85.348,48 €
Red de saneamiento.....	184.300,94 €
Red eléctrica de baja y media tensión.....	169.331,33 €
Red de alumbrado público y señalización.....	112.703,42 €
Red de telefonía.....	37.305,89 €
Jardinería y mobiliario urbano.....	40.543,13 €
Seguridad y salud.....	18.368,54 €

TOTAL DE EJECUCIÓN MATERIAL.....	914.350,12 €
13,00% gastos generales.....	118.865,52 €
6,00% beneficio industrial.....	54.861,01 €
TOTAL DE EJECUCIÓN POR CONTRATA....	1.333.215,64 €
16% I.V.A.....	174.092,26 €
TOTAL COSTES DE URBANIZACION.....	1.262.168,91 €

- Proporción de solares o cuotas de retribución:

El urbanizador está dispuesto a aceptar de los propietarios que contribuyan a sufragar los costes de urbanización en cualquiera de las modalidades que el legislador ha establecido en la Ley 2/98, de 4 de Junio y, en concreto, definidas en el Artículo 118.1.

- Incidencia económica de los compromisos que interese adquirir al urbanizador:

El documento de propuesta de convenio a suscribir con el Ayuntamiento no establece en principio ninguna actuación especial ajena a las necesarias para ejecutar la urbanización. Por lo tanto, no existe, en principio, ninguna valoración económica al respecto.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Atendiendo a cada una de las partes de que consta el Programa de Actuación Urbanizadora que se Informa, a continuación se indican a modo de Observaciones parciales las que se consideran mas significativas.

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.

No obstante se estima que se deberá completar con los siguientes Informes Sectoriales Vinculantes:

- Informe de Vías Pecuarias de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, fundamentalmente respecto de los 20 m de anchura de la Cañada Real Soriana que se reflejan en el Plan Parcial de Mejora del P.A.U. que ahora se Informa; ya que la mencionada Vía Pecuaría en el Término Municipal de Malagón tiene una anchura variable, por lo que el nuevo Informe que se solicite deberá ser expresamente respecto del “Deslinde de la Cañada Real Soriana en el ámbito espacial que desarrolla el P.A.U.”, debiendo reajustarse dicho ámbito, por exceso o por defecto, a lo que el mencionado Informe determine; ya que el Informe aportado de Vías Pecuarias, que data de Agosto de 2.005, no hace referencia al particular que ahora se solicita, tratándose en cualquier caso de un Informe no basado en el Documento Técnico del P.A.U., puesto que como el propio Informe comienza, se trata de una contestación a un escrito.

- Informe Sectorial Preceptivo de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia respecto de lo que establece el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., relativo a las Reservas para Suelo Educativo.
- Se deberá solicitar, si es que finalmente procede, Informe de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural respecto de la necesidad o no de someter a Evaluación Ambiental Preliminar los 2.973 m² de Suelo Rústico Reclasificado, así como por la Recalificación de Industrial a residencial que conlleva el Plan Parcial de Mejora.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- El Artículo 24, 1, c) del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., así como sus concordantes del Reglamento de Planeamiento, prohíbe expresamente los Sectores Urbanizables Discontinuos, y el que ahora se desarrolla lo pudiera ser, al estar fragmentado por la Cañada Real Soriana, por lo que el Plan Parcial de Mejora deberá corregirse y reajustarse fundamentalmente en cuanto al entronque de la mencionada Cañada respecto de los Viales de Sistema General y Local de los que se dotará al Sector, ya que las confluencias que recoge el Plan Parcial de Mejora se consideran incorrectos.

El nuevo Plan Parcial de Mejora al que se hace referencia en el punto anterior deberá ajustarse totalmente a lo que establece el Artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

- El entronque de la Cañada Real Soriana con los Viales de que está dotado el Sector deberán realizarse como expresamente indique Vías Pecuarias en el Informe que a este respecto emita, debiendo ajustarse necesariamente a lo que establece el Artículo 21 de la Ley 9/2003, de 20 de Marzo, de Vías Pecuarias respecto de este particular.
- Se deberán especificar, y en cualquier caso concretar los 2.973 m² de Suelo Rústico Reclasificado, que si bien se asumen como tal no se localizan en el Plan Parcial de Mejora; ya que se desconoce si procede de la medición real final del ámbito de actuación.
- Con carácter fundamental, se tendrá que justificar lo que establece el Artículo 37, 3, a) del T.R.L.O.T.A.U., relativo, entre otras cuestiones, a que las Modificaciones que conlleva el Plan Parcial de Mejora asumen el Modelo Territorial que rigió cuando se Redactaron las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico de la localidad; máxime cuando recientemente, y mediante la Modificación Puntual nº 1/2005, Aprobada Definitivamente en la C.P.U. de sesión de 10 de Abril de 2.006, se facilitó la construcción de 343 nuevas Viviendas mediante el Sector Urbanizable PP1+PP2, y de 1.208 nuevas Viviendas mediante el nuevo Sector Urbanizable “Las Viñas”, lo cual arroja un total de 1.551 Viviendas entre ambos Sectores, para una población prevista entonces de 4.498 personas.

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 que se conectará a la red existente Municipal.
- 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.
- 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.

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 la estimación de los costes de urbanización se deberán reflejar además de los existentes, los gastos de redacción técnica y anuncios preceptivos, las indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derecho y los gastos de conservación según se establece en el art. 115 del T.R.L.O.T.A.U. Así mismo se deberá corregir la cifra en la casilla de “TOTAL EJECUCION POR CONTRATA”, ya que existe un error en la suma.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia, por considerar que no se encuentra ajustado a las determinaciones de la Ordenación Urbanística que establece el Texto Refundido y el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., debiendo corregirse y completarse en todo aquello que expresamente se indica en el Apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., relativo a Consideraciones Generales.

1.11. – PUERTO LAPICE - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación UA-3A, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: A + U, ARQUITECTOS (A. Rafael Elvira Gutiérrez, Arquitecto).

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.
Fecha Redacción Documento Técnico: Diciembre de 2.005.

1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** P.O.M., C.P.U. de 10-05-2001, D.O.C.M. de 08-06-2001.
- **Población:** 1.002 habitantes (INE 1-1-2005)
- **Objeto:** Desarrollo parcial de la UA-3, (UA-3A)
- **Superficie:** 7.939,79 m² (La UA-3 en su totalidad tiene 15.311 m²)
- **Situación:** Entre la Avenida de Juan Carlos I, el Camino de Consuegra y el Arroyo de Valdehierro.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Eléctrica de Puerto Lápice, 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 56, de 15-03-2006 y nº 68, de 31-03-2006 (Corrección de errores)
- **Publicación Diario:** Lanza de 08-03-2006 y 24-03-2006 (Fe de erratas)
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones ni reclamaciones.
- **Fecha de Certificación:** 18 de Julio de 2.006.
- **Acto de Apertura de plicas:** 11 de Mayo de 2.006.
- **Resultado del Acto:** Alternativa Técnica sin competencia.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Documentación Administrativa propia del P.A.U.
- Certificaciones Municipales.
- Publicaciones efectuadas en el D.O.C.M. y en el Diario Lanza.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

Aparte del Anteproyecto de Urbanización de la UA-3A, la compone el Plan Especial de Reforma Interior que la conforma. No obstante se advierte que en la Ficha de la UA-3 existente en el Plan de Ordenación Municipal de la localidad de Puerto Lápice el desarrollo de dicha Unidad de Actuación está supeditado a Estudio de Detalle y no a P.E.R.I.

Normativa Urbanística.

	POM. (o NN.SS.)	PAU
Superficie Total	15.311 m ²	7.939,79 m ²
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	---	---

Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	---	0,586 m ² t/m ² s
Coeficiente de homogeneización. En su caso.	---	---
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	---	4.657,46 m ² c
Aprovechamiento Tipo		0,586 m ² t/m ² s
Superficie Neta		5.479,38 m ²
Ordenanza		
Parcela mínima	300 m ²	300 m ²
Frente mínimo	12 m	12 m
Retranqueos	3 m a calle y a linderos	3 m a calle y a linderos
Número de Plantas	2 (Baja + 1)	2 (Baja + 1)
Altura	7 m	7 m
Ocupación	80 %	80 %
Edificabilidad neta	1,20 m ² t/m ² s	0,85 m ² t/m ² s
Numero de Viviendas / Densidad	38 Viv., 25 Viv/Ha	16 Viv, 19Viv/Ha

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	---	7.939,79 m ²
Edificabilidad lucrativa total		4.657,46 m ² c
(*) Dotacional	20 m ² s/100 m ² c	0,00 m ²
Zonas Verdes	793,97 m ² , 10 % S.T.O.	1.086,58 m ²
Aparcamiento Público	23 Plazas	24 Plazas
Superficie neta	---	5.479,38 m ²
Aprovechamiento	---	4.657,46 m ² c
Suelo 10% Aprovechamiento	547,93 m ² s	547,93 m ² s
Instalaciones propias	---	---
Red viaria	---	1.373,83 m ² s

(*) El Suelo Dotacional, no contemplado pero sí asumido en el P.A.U., ascendería a 931,48 m²; por lo que considerando un exceso de Zonas Verdes de 292,61 m², se debería incrementar el Estándar Dotacional únicamente con 638,87 m².

4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

Obras de urbanización:

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el anteproyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.

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

Documentos del Anteproyecto:

El Anteproyecto consta de memoria, planos y resumen del presupuesto.

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

La propuesta de Convenio Urbanístico consta de las siguientes cláusulas:

1º De los objetivos primordiales del Programa

- 1.1. Ámbito de desarrollo del presente Programa.
- 1.2. Obras de urbanización incluidas en el presente Programa.
- 1.3. Proyectos y documentos que corresponde al urbanizador elaborar y promover.
- 1.4. Contratación de obras y servicios, cesión de la adjudicación.
- 1.5. Reparcelación.
- 1.6. Participación del Ayuntamiento en las plusvalías.
- 1.7. Cesión de terrenos.
- 1.8. Recepción de las obras de urbanización.
- 1.9. Conservación de las obras de urbanización.

2º De los plazos del desarrollo del Programa

- 2.1. Plazos.

En plazo al que se compromete el Urbanizador para que el desarrollo de las obras de urbanización tenga una entidad tal que permita el comienzo de la ejecución de la edificación, es de SEIS (6) MESES a contar desde la aprobación, adjudicación y

suscripción del presente Convenio

2.2. Prórroga.

2.3. Suspensión del cómputo del plazo.

2.4. Desarrollo anticipado de las actuaciones.

3º De las garantías ofrecidas por el Urbanizador

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 110.2.d) TRLOTAU, el Urbanizador presenta ante el Ayuntamiento de Puerto Lápice, en el acto de la firma de este Convenio, aval bancario (datos de identificación) por valor equivalente al SIETE (7%) del coste previsto de las obras de urbanización previsto en el Anteproyecto de Urbanización (Presupuesto de Contrata). Dicho aval se constituye y garantiza, ante el Excmo. Ayuntamiento de Puerto Lápice, el cumplimiento por el Urbanizador de todas las obligaciones contraídas en virtud del presente Convenio. Si estos costes sufriesen incremento alguno en el Proyecto de Urbanización definitivo, la garantía financiera se verá consecuentemente reajustada. Dicho aval se constituye por tiempo indefinido y garantiza, ante el Excmo. Ayuntamiento de Puerto Lápice, el cumplimiento por el Urbanizador de todas las obligaciones contraídas en virtud del presente Convenio.

4º Del incumplimiento de los compromisos del Urbanizador

4.1. Incumplimiento de los plazos y retrasos del Urbanizador.

4.2. Retrasos menores.

4.3. Interés de demora.

4.4. Responsabilidad del Urbanizador frente a terceros.

5º Vigencia, caducidad y resolución del Programa

5.1. Vigencia del Programa.

Será de DOS (2) años a contar desde su entrada en vigor, computados en la forma prevista y sin perjuicio de las prórrogas que pudieran otorgarse por razones de interés público.

5.2. Procedimiento para la declaración de la Resolución.

6º Conclusión del Programa, recepción de las obras de urbanización y plazos de edificación

6.1. Conclusión del Programa en los plazos previstos

6.2. Cancelación de las garantías generales.

7º Del suelo neto de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Puerto Lápice

El Urbanizador propone la compensación económica en metálico correspondiente a la parte de cesión del 10% del aprovechamiento, aceptando la valoración económica que se

haya de realizar por los Servicios Técnicos y Jurídicos municipales.

PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:

El agente urbanizador, ELÉCTRICA DE PUERTO LÁPICE, S.L., representa un 100% de la propiedad incluida en el presente P.A.U.

El P.A.U de la Unidad de ejecución UA-03 se realiza mediante GESTIÓN INDIRECTA.

- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

El agente urbanizador, ELÉCTRICA DE PUERTO LÁPICE, S.L., es el propietario de la totalidad del suelo a urbanizar.

- Gastos de urbanización:

- Obras de urbanización (incluido gastos generales 13% y Beneficio Industrial 6%)..... 154.203,90 €
16% IVA..... 24.672,62 €
TOTAL..... 178.876,52 €

 - Honorarios por redacción de documentos técnicos (Redacción y tramitación de P.A.U., Dirección de obra de Urbanización, Seguridad y Salud, Proyectos de Ingenieros (B.T. y M.T., alumbrado, etc.) Topografía, Estudio Geotécnico..... 9.300,00 €
16% IVA..... 1.488,00 €
TOTAL..... 10.788,00 €

 - Tasas y otros (Licencia Municipal, Tasas, Notaría, Registro, Gastos de tramitación, anuncios, etc.)..... 10.055,64 €

 - Gastos de promoción y gestión..... 3.994,40 €
- TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN..... 203.714,56 €**

- Proporción de solares o cuotas de retribución:

Dado que la totalidad del suelo objeto de esta actuación es propiedad de ELÉCTRICA DE PUERTO LÁPICE, S.L., quien formula y promueve el Programa de Actuación Urbanizadora, no procede determinar nada al respecto, por cuanto que en el momento de la aprobación y adjudicación del PAU a su favor, coincidirá el Agente Urbanizador y el propietario del suelo, por lo que no será necesaria retribución alguna del Agente

Urbanizador y, en consecuencia, no existirá retribución independiente del Agente Urbanizador por la ejecución de las obras de urbanización por tratarse de la misma persona jurídica.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Atendiendo a cada una de las partes de que consta el Programa de Actuación Urbanizadora que se Informa, a continuación se indican a modo de Observaciones parciales las que se consideran más significativas.

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.

No obstante, al presentar la UA-3A como límite Sur el “Arroyo de Valdehierro”, se estima que el expediente deberá complementarse con el Informe Sectorial Vinculante de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- El Plan Especial de Reforma Interior no contempla la Reserva de Suelo que para Suelo Urbano No Consolidado en Municipios con Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.) establece el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. (Vigente desde el 18 de Octubre de 2.004), relativo a los Estándares de Calidad Urbana; en concreto el Estándar con destino a “Equipamientos Públicos”; por lo que se estima que el P.A.U. no se adecua al Régimen Urbanístico del Suelo que le resulta aplicable y exigible (Suelo Urbano No Consolidado); debiendo reservarse como mínimo un total de 638,87 m², que agregados a los 1.086,58 m² de Zonas Verdes, harían que se cumpliera el Estándar Dotacional, cifrado en este caso en 931,48 m².
- Toda la Documentación Técnica y las Propuestas Jurídico Económicas y de Convenio Urbanístico deberán corregirse en el sentido de especificar que se trata de la UA-3A, y no de la UA-3 (en su totalidad y sin fragmentar), ya que la UA-3 se divide mediante el presente P.A.U.

En este sentido se advierte que toda la Documentación Administrativa del P.A.U., así como las Publicaciones de que ha sido objeto éste, hacen referencia al P.A.U. de la UA-3A.

- Se deberá incluir un cuadro comparativo que indique el estado final de la UA-3B, o parte de la UA-3 original que ahora no se desarrolla.

El cuadro comparativo al que se hace referencia en el párrafo anterior deberá estar adaptado al Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., fundamentalmente en cuanto a lo que establece el artículo 21 de éste (Estándares de Calidad en Suelo Urbano No Consolidado).

- Deberá justificarse porqué ahora se opta por Plan Especial de Reforma Interior cuando el P.O.M. de Puerto Lápice establece que la UA-3 original y sin fragmentar se desarrollará mediante Estudio de Detalle.
- Del Documento Técnico deberá desaparecer la palabra Sector, puesto que se trata de la UA-3A; es decir de Suelo Urbano No Consolidado y no de Suelo Urbanizable.
- De las Plazas de Aparcamiento Públicas que se estiman en el P.A.U. deberán descontarse los posibles accesos a las parcelas, ya que éstos no podrán computarse como Plazas de Aparcamiento a ubicar en el Viario Público, debiendo mantenerse siempre el número Mínimo de éstas Plazas, según establece el Artículo 21 del R.P.L.O.T.A.U.
- Se deberá considerar lo que establece la Disposición Adicional Primera del Reglamento de suelo Rústico de la L.O.T.A.U., relacionado con la Zona de Protección del Dominio Público Hidráulico que genera el “Arroyo de Valdehierro”, debiendo reajustar los límites físicos de la UA-3A, y por lo tanto el P.A.U., tanto a lo que dicha Disposición Adicional indica como a lo que Informe la Confederación Hidrográfica del Guadiana respecto de la afección del citado Arroyo hacia la UA que se desarrolla.

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 que se conectará a la red existente Municipal.
- 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.
- 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.

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 los gastos de urbanización se deberán reflejar los gastos de conservación, según se establece en el artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia, por considerar que éste no se encuentra ajustado al Régimen Urbanístico del Suelo que le resulta exigible en aplicación tanto del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. como del Reglamento de Planeamiento de la misma, al tratarse de Suelo Urbano No Consolidado.

El Programa de Actuación Urbanizadora de referencia deberá corregirse igualmente en todo aquello que expresamente se indica en el Apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., relativo a “Consideraciones Generales”.

1.12. – PUERTO LÁPICE - Modificación Puntual nº 1 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA, Servicio de Asistencia y Asesoramiento para Entidades Locales de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- **Población:** 1.002 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 10-05-2.001, D.O.C.M. de 08-06-2.001.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Puerto Lápice.
- **Trámite Anterior:** C.P.U. de 3 de Agosto de 2.006.

OBJETO

- Reclassificar una parcela de 962 m² de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano Consolidado.
- Calificar la parcela Reclassificada con Uso Dotacional Público de Equipamiento Sanitario-Asistencial, al estar ésta situada en las inmediaciones del Centro Urbano.

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 que establece el Artículo 135,2,b) del R.P.L.O.T.A.U. referente al que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, por lo que dicho Informe fue emitido por la C.P.U. en su sesión de 3 de Agosto de 2.006.

Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 90, de 1 de Mayo de 2.006.
- Publicación Diario “Lanza”, de 21 de Abril de 2.006.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos de:
 - Arenas de San Juan.
 - Daimiel.
 - Herencia.
 - Manzanares.
 - Villarta de San Juan.
 - Camuñas.
 - Las Labores.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
 - Únicamente se presenta el Informe de la Dirección General del Agua relativo a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración, emitidos todos el 22 de Mayo de 2.006, y de los que se deduce la inexistencia de impedimentos relativos a este tipo de Infraestructuras que le afecten a la Modificación Puntual de referencia.
- Otros Informes Sectoriales:

Dada la ubicación física del Suelo Reclasificado se estima que no se necesita ningún otro tipo de Informe Sectorial, puesto que aparentemente no se aprecian afecciones que impliquen el pronunciamiento de otras Administraciones.

No obstante, y puesto que el Suelo a Reclasificar irá destinado a la construcción de un futuro Centro de Salud Local se estima que se debería aportar Informe del SESCAM relativo a la idoneidad de la parcela sobre la que éste ejecutará el futuro Consultorio Médico, así como respecto de la Ordenanza 2 del P.O.M. de aplicación a dicho Suelo, puesto que los Parámetros Urbanísticos de ésta serán a los que deberá ajustarse el futuro edificio Sanitario.

- Evaluación Ambiental Previa

Se presenta, data del 15 de Junio de 2.006, y fue emitida directamente por el Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

De la lectura de la E.A.P. se deduce la “Viabilidad a los solos efectos Ambientales” con las consideraciones que en ella se recogen.

Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 8 de Junio de 2.006.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

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

- Consultorio Médico actual obsoleto e insuficiente.
- Propuesta del SESCAM al Ayuntamiento de Puerto Lápice de ejecutar un nuevo Centro de Salud.
- Buena ubicación y accesos de la parcela de 962 m² elegida para la ubicación del nuevo Centro de Salud.

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Reclasificar 962 m² de Suelo Rústico de Reserva, de titularidad Municipal, a Suelo Urbano Consolidado al objeto de que sobre él, el SESCAM edifique un nuevo Centro de Salud Local.

La Calificación del Suelo Reclasificado será la de “Dotacional Público de Equipamiento Sanitario-Asistencial”, al que le será aplicable la Ordenanza 2 del P.O.M., relativa a Ampliación del Casco (300 m² de Parcela Mínima, 12 m de frente de ésta, 50% de Ocupación, entre otros).

La parcela Reclasificada fue comprada en su momento por el Ayuntamiento de Puerto Lápice y le ha sido cedida al SESCAM, y está ubicada con frente hacia la Calle Herencia, vía que tiene todos los Servicios Urbanísticos (como demuestran los Planos de Información que contiene el Documento Técnico de la Modificación), tratándose de una calle que conecta la N-IV con la Plaza de la Constitución de la localidad.

CONSIDERACIONES ESTIMADAS EN C.P.U. DE SESIÓN DE 3 DE AGOSTO DE 2.006

- 1º Se estima que, dada la ubicación física del Suelo Reclasificado, no resulta necesario solicitar Informe Sectorial del Ministerio de Fomento respecto de posibles afecciones hacia

la Autovía A-IV, por considerar las distancias existentes entre uno y otra, al estar la parcela a Reclasificar rodeada parcialmente de Suelo Urbano Consolidado.

2º El expediente Administrativo deberá completarse con el resto de Informes que establece el Artículo 135,2 del R.P.L.O.T.A.U.

OBSERVACIONES:

1º - La Modificación Puntual no supone aumento de Densidad Residencial, por lo que no supone la Reserva previa del Sistema General correspondiente.

2º - La Reclasificación de los 962 m² de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano Consolidado no implica tener que abordar futuras Actuaciones Urbanizadoras en la parcela, puesto que los Servicios Urbanísticos con los que cuenta la Calle donde se ubican serán suficientes.

3º - El expediente (Documento Técnico) no recoge el Régimen Urbanístico que, en aplicación del T.R. y R.P.L.O.T.A.U., le resulta exigible al Suelo Reclasificado, ya que únicamente se argumenta en este sentido la existencia de Servicios Urbanísticos a pie de parcela, sin especificar que éstos existieran antes de la Redacción del P.O.M., por lo que el Suelo Reclasificado fuera asumible como Suelo Urbano Consolidado en función de lo que establece el Artículo 45,1,A),a) del T.R.L.O.T.A.U. y concordantes del R.P.L.O.T.A.U.

4º - Tampoco se recoge expresamente como le afecta al expediente lo que establece el Artículo 39 del T.R.L.O.T.A.U., relativo al Régimen de las Innovaciones de los Planes; en este caso en aquellas partes que expresamente le afectan.

ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN DE 3 DE AGOSTO DE 2.006:

La Comisión Provincial de Urbanismo que acuerda emitir como INFORME lo indicado en el Apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U. relativo a Consideraciones y Observaciones.

NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR EL AYUNTAMIENTO:

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de 3 de Agosto de 2.006, el Ayuntamiento remite, en fecha 14 de Septiembre, la siguiente Documentación:

- Informe del SESCAM, de fecha 8 de Septiembre de 2.004, relativo a la idoneidad de la parcela objeto de Reclasificación y Recalificación.
- Informe del Servicio de Obras del SESCAM, de fecha 5 de julio de 2.005, relativo a la adecuación de la Ordenanza nº 2 del P.O.M. de Puerto Lápice al edificio a construir en dicha localidad (Consultorio Local).

- Petición de Informes, de fecha 12 de Septiembre de 2.006, y de 31 de Agosto de 2.006 respectivamente del Ayuntamiento de Puerto Lápice a la Delegación Provincial de Bienestar Social y a la Asociación COCEMFE-CASTILLA LA MANCHA. En ambos caso se trata de los Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.
- Anexo a la Documentación Técnica Informada en C.P.U. de 3 de Agosto de 2.006, suscrita igualmente por URBANATURA, que recoge las justificaciones números 3 y 4 de las Observaciones indicadas en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.; donde se comprueba que:
 - Los terrenos objeto de ésta Modificación cumplen lo preceptuado en el Artículo 45, 1, A), a) del T.R.L.O.T.A.U., ya que se encuentran completamente urbanizados al disponer la calle Herencia de todos los servicios urbanísticos, siendo necesario únicamente realizar las acometidas que corresponden a la edificación; por lo que no será necesario efectuar ningún desarrollo posterior, ni la ejecución de un Proyecto de Urbanización Simplificado.
 - El objeto de la presente Modificación no se ve afectado por las condiciones establecidas en el Artículo 39 del T.R.L.O.T.A.U., por tratarse de la Reclasificación de una parcela de Suelo Rústico de Reserva destinada a Uso Dotacional Público de Equipamiento Sanitario.

ACUERDO C.P.U.;

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITAMENTE la Modificación Puntual de referencia por considerar que en ella se encuentran justificadas parcialmente las finalidades, que dada la naturaleza de la Innovación, le resultan exigibles en base, tanto a lo que establecen los Artículos 37, 3 y 136, 3 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente, como a lo que establecen los Artículos 39 y 120 del mismo Texto Refundido y Reglamento de Planeamiento también respectivamente, fundamentalmente en cuanto a la no aplicación de los mencionados dos últimos Artículos; lo que supone encontrar ajustada la Modificación Puntual a lo que establece el T.R. y R.P.L.O.T.A.U. en cuanto al Régimen Urbanístico aplicable al Suelo objeto de Reclasificación y Recalificación.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar cuatro (4) ejemplares del Documento Técnico, convenientemente Diligenciados con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también tres (3) copias en CD-ROM, formato PDF. La nueva Documentación Técnica solicitada, deberá refundir tanto la Informada en C.P.U. de 3 de Agosto de 2006, como el Anexo de ésta.

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

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

TRÁMITE:

- 1º El trámite administrativo seguido por el P.E.R.I.M. de referencia ha sido el que establecen los Artículos 38 y 138 y 139 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente, y fue tramitado anteriormente en C.P.U. de sesión de 22 de Diciembre de 2.005.
- 2º Durante la exposición pública del expediente no se presentaron alegaciones ni reclamaciones de ningún tipo.
- 3º La Aprobación Inicial del P.E.R.I.M. fue mediante acuerdo de Ayuntamiento Pleno de sesión de 26 de Julio de 2.005.
- 4º Dada la naturaleza del P.E.R.I.M. se estima que éste debería contar con Informe Previo y Complementario emitido por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico de la Consejería de Cultura.

INFORME:

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

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

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

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

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

Parcela nº 1: Cosecheros Abastecedores, S.A.

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

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

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

Según N.N.S.S.

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

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

 (*)

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

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

Según P.E.R.I.M.

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

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

Edificabilidad Terciario Total	No se define
---------------------------------------	---------------------

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

- Mediante Cálculos paralelos se obtiene una Intensidad Bruta Residencial sobre el Área del P.E.R.I.M. de: $1,28 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

No obstante la Intensidad Bruta Total, en principio y aparentemente será mayor que la permitida según N.N.S.S. ($1,387 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$), ya que no se define la Edificabilidad que se podrá materializar con el Uso Terciario que a través del P.E.R.I.M. se facilita.

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

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

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

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

ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN DE 22 DE DICIEMBRE DE 2.005

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

- 1º Establecer la Edificabilidad que absorberá el Uso Terciario que recoge el Plan Especial, y del que únicamente se conoce la Superficie Neta.
- 2º Establecer, en base tanto al cálculo que se indica en el punto anterior, como a la Edificabilidad Residencial que se propone en el Plan Especial, la Edificabilidad Bruta que se podrá materializar en el ámbito del P.E.R.I.M.; debiendo evaluarse entonces la consideración o no del suelo sobre el que se desarrolle el P.E.R.I.M. como Suelo Urbano Consolidado, ya que para esta consideración no solo sirve el hecho de que el P.E.R.I.M. plantee una Edificabilidad Residencial inferior a la que sin la formulación de éste y en aplicación de las N.N.S.S. se puede obtener. En cualquier caso, la Consolidación o no del

Suelo afectado deberá realizarse en base a lo que establecen los Artículos 45 y 105 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente.

3º Aportar Informe Sectorial Complementario de la Comisión Provincial de Patrimonio respecto de la parte, y Grados de Protección, que de la “Bodega Los Llanos” se plantea continuar “Protegiendo”, así como de la parte que de dicho inmueble se pretende destinar a Vivienda Plurifamiliar; máxime cuando el Ayuntamiento aporta documentación por lo que acredita la Incoación por su parte del correspondiente expediente para la Declaración como “Bien de Interés Cultural” de la susodicha Bodega; expediente Informado Favorablemente por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de sesión 3 de Septiembre de 2.004, pendiente de resolución al día de hoy.

NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR EL AYUNTAMIENTO

A raíz del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión de 22 de Diciembre de 2.005, el Ayuntamiento ha ido presentando la siguiente Documentación:

- Escrito de fecha 10 de Abril de 2.006 por el que mediante el acuerdo del Pleno Municipal de 28 de Marzo de 2.006, acuerdan entre otros, desistir del expediente relativo a la Declaración como “Bien de Interés Cultural de la Bodega: Los Llanos”, incluyendo a dicha Bodega en el “Catálogo de Bienes Protegidos de Interés Local” (Relacionado con el punto 3 del acuerdo de la C.P.U. de sesión de 22 de Diciembre de 2.005).
- Informe Técnico emitido el 23 de Agosto de 2.006 por el Arquitecto Redactor del futuro Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas (D. Javier Elizalde), relativo al Cálculo de la Edificabilidad en la Zona prevista de Ordenación Urbanística del P.O.M. donde estaría enclavada la Bodega Los Llanos, y del que entre otros, se deduce que:
 - El P.E.R.I. de la Bodega Los Llanos está ubicado en la Z.O.U. denominada “Casco-Ensanches”.
 - El exceso de Edificabilidad Residencial en la mencionada Z.O.U., hasta alcanzar la Máxima permitida por el T.R.L.O.T.A.U. es de $0,0464 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$, distribuida entre una superficie neta de manzanas de dicha Z.O.U. de $2.362.887 \text{ m}^2$; lo que equivale a $109.638 \text{ m}^2\text{c}$ de excedente (considerado como techo sobrante de Edificabilidad), lo que supone que la Edificabilidad Residencial actual o materializada al día de hoy asciende a $0,9536 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.
 - Debido a que no se incrementa la Edificabilidad de las N.N.S.S. no procede la necesidad de realizar Cesiones por parte de la propiedad...

Se advierte que el Cálculo de la Edificabilidad de la Z.O.U. donde quedaría incluido el P.E.R.I. de La Bodega de Los Llanos le fue solicitado expresamente al Ayuntamiento desde la Delegación de Vivienda y Urbanismo el 15 de Junio de 2.006.

- Remiten igualmente escritos tanto de la Delegación Provincial de Cultura como de la Dirección General de Patrimonio y Museos, de los que se indican como más significativos el hecho de que dicha Dirección General no hubiera procedido a la apertura de expediente B.I.C. a favor de la Bodega Los Llanos, así como que tanto las medidas que se realicen sobre dicho inmueble a nivel de Planeamiento como las eventuales intervenciones que se puedan plantear en la Bodega Los Llanos habrán de sujetarse al pertinente control de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Ciudad Real.

OBSERVACIONES A LA ÚLTIMA DOCUMENTACIÓN REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO

Con la última Documentación remitida por el Ayuntamiento únicamente se justifica y desbloquea el apartado 3º del acuerdo de la C.P.U. de sesión de 22 de Diciembre de 2.005, así como lo solicitado desde la Delegación de Vivienda y Urbanismo en fecha 14 de Junio de 2.006, relativo a la Edificabilidad Residencial existente en la Zona de Ordenación Urbanística donde está enclavado el Plan Especial de Reforma Interior de la “Bodega de Los Llanos” al objeto de poder comprobar los posibles excedentes de dicha Edificabilidad en la Z.O.U. correspondiente, al objeto de controlar la Edificabilidad Neta total que plantea el P.E.R.I de referencia.

No obstante continúan sin justificarse los puntos 1º y 2º del acuerdo de la sesión de la C.P.U. donde el expediente fue Informado Desfavorablemente.

ACUERDO C.P.U.:

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

- 1º Establecer la Edificabilidad que absorberá el Uso Terciario que recoge el Plan Especial, y del que únicamente se conoce la Superficie Neta.
- 2º Establecer, en base tanto al cálculo que se indica en el punto anterior, como a la Edificabilidad Residencial que se propone en el Plan Especial, la Edificabilidad Bruta que se podrá materializar en el ámbito del P.E.R.I.M.; debiendo evaluarse entonces la consideración o no del suelo sobre el que se desarrolle el P.E.R.I.M. como Suelo Urbano Consolidado, ya que para esta consideración no solo sirve el hecho de que el P.E.R.I.M. plantee una Edificabilidad Residencial inferior a la que sin la formulación de éste y en aplicación de las N.N.S.S. se puede obtener. En cualquier caso, la Consolidación o no del Suelo afectado deberá realizarse en base a lo que establecen los Artículos 45 y 105 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente.

Las dos justificaciones que se solicitan, y que reiteran las exigidas en el acuerdo de la C.P.U. de 22 de Diciembre de 2.005, demostrarán en definitiva el Régimen Urbanístico del Suelo que en aplicación del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. le resulta exigible y aplicable al ámbito espacial del P.E.R.I.M., en cuanto a la consideración o no de dicho ámbito como Suelo Urbano Consolidado.

Aprovecha además este acuerdo la Comisión Provincial de Urbanismo para indicarle al Ayuntamiento que la denominación del Plan Especial de Mejora de referencia deberá ajustarse a las “Clases de Planes Especiales” que establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., fundamentalmente en cuanto a sus finalidades.

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. - VILLAMANRIQUE - Expediente 1/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la legalización de ALMAZARA Y Balsa de Evaporación, promovido por COOPERATIVA AGRARIA SAN JOSÉ, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 15, parcelas 244, 245, 247, 249 y 250.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 26.276 m²
- **Superficie a construir:** 1.050 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Olga Cantero Ruiz. Ingeniero Agrónomo.

ANTECEDENTES:

1. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 19 de Enero de 2.006.
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística con fecha 30 de Junio de 2.006.
3. Existe Informe del Técnico Municipal, de fecha 7 de Junio de 2.006, donde consta, entre otras consideraciones, que no existe riesgo de formación de núcleo de población, la conformidad del ayuntamiento para los intereses generales del Municipio y que la edificación cumple con las distancias respecto a ejes de caminos y linderos que se establece en el Decreto Legislativo 1/2004. Texto Refundido de la L.O.T.A.U.
4. La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de Junio de 2.006, acuerda:

PRIMERO: Poner en conocimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo respecto a la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población que la distancia de las instalaciones de la Cooperativa al casco urbano es de 650 metros, no existiendo ninguna vivienda, ni edificaciones que pudieran demandar la implantación de los servicios urbanos

en un radio de 2 Km. Las únicas edificaciones existentes en ese radio son, según plano de situación y localización una “vivienda rural” que no es tal, sino una edificación agrícola en una parcela de huerta, que carece de los servicios urbanos; además de las instalaciones municipales de la piscina municipal y el campo de fútbol que por encontrarse en la zona más baja de la localidad, carecen igualmente de desagüe, ante la imposibilidad por medios normales de encauzarlas a la red general. Por lo tanto y debido a la ausencia de edificaciones reseñables y de servicios propios del suelo urbano se asegura a la fecha la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.

SEGUNDO: La Junta de Gobierno Local muestra su absoluta conformidad con la solicitud de calificación urbanística de la Cooperativa Agrícola “San José”, al tratarse de una cuestión que afecta directamente al interés general del municipio por ser una entidad que canaliza gran parte de la escasa actividad económica privada del municipio afectando directamente a la práctica totalidad de los agricultores oleícolas. Además, según los antecedentes que obran en esta Corporación cumple con los requisitos urbanísticos y de protección de medioambiente exigibles, más aún cuando en el futuro POM de Villamanrique, en proceso de redacción, se prevé incluir la parcela que ocupa la cooperativa como suelo urbanizable de uso industrial.

5. Transcurrido el periodo de información pública no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 10 de Agosto de 2.006.
6. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. 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 informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
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. La parcela mínima de 20.000 m², podrá ser la superficie a vincular 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.

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

2.2. - EL ROBLEDO - Expediente 20/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO CON CONEXIÓN A LA RED ELÉCTRICA DE 15 PLANTAS DE 100 KW, promovido por DUMAR INGENIEROS S.L, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 110, parcelas 1217 y 1218.
- **Suelo:** Rústico.
- **Superficie de la parcela:** 4,13 Ha (3,6 Ha ocupadas por las instalaciones proyectadas)
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin Planeamiento.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Roberto Martín Fuentes. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** El parque fotovoltaico es el conjunto de plantas fotovoltaicas que se agrupan entre sí, para realizar un aprovechamiento más racional de los recursos. Está formado por la infraestructura de evacuación eléctrica necesaria para la conexión con la compañía distribuidora, así como equipos de mantenimiento, control, seguridad y vigilancia.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 24 de Abril de 2.006.
2. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 8 de Junio de 2.006.
3. Existe informe del Técnico Municipal, de fecha 14 de Julio de 2.006, donde consta que no existe riesgo de formación de núcleo de población y que se cumple con los requisitos sustantivos que se establecen en el art. 29 del Reglamento de Suelo Rústico.
4. Transcurrido el período de exposición pública en el D.O.C.M. y en el periódico Lanza no han existido alegaciones según consta en los Certificados de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 20 de Abril y 3 de Julio de 2.006, respectivamente.
5. Transcurrido el periodo de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

ACUERDO C.P.U.:

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

1. Obtener la autorización administrativa y aprobación del proyecto de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología.
2. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 1,8 Ha (50% de la superficie de parcela ocupada por las instalaciones proyectadas), según se establece en el art. 38.2 del Reglamento de Suelo Rústico, debiendo aportarse ante el Ayuntamiento un plano de reforestación donde se detalle la zona a reforestar y las especies a implantar; salvo que del Informe que solicite la Comisión Provincial de Urbanismo a la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, respecto de otras posibles medidas alternativas, se deduzca la posible minoración del porcentaje de superficie a replantar o a reforestar o, en su caso, se sustituya por la posible adopción de otras medidas excepcionales.
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 realizados por los correspondientes organismos oficiales.

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

2.3. - ANCHURAS - Expediente 24/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de ALMAZARA, promovido por CHESA GRISCHUNA S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 21, parcela 208.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 612.190 m²
- **Superficie a construir:** 831,45 m²

- **Figura de planeamiento municipal:** D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Pedro Jesús Santolaya Heredero. Ingeniero Agrónomo.
- **Uso y descripción:**

La almazara que se proyecta está formada por dos bloques constructivos, diferenciados y unidos por un porche entre sí, una nave y la almazara propiamente dicha.

La nave, con una superficie construida de 200,75 m², con un porche en la fachada principal de 107,85 m². Se utilizará para albergar los útiles del olivar.

La zona de almazara de superficie irregular, con dos zonas rectangulares en los extremos, una de elaboración y otra de depósitos, y una zona central donde se albergan las oficinas.

La almazara consta de las siguientes dependencias:

Porche de entrada, Oficina, Almacén producto envasado, Envasadora, Almacén, Pasillo, Servicios y vestuarios, Sala de caldera, Sala de efluentes, Sala de elaboración, Taller, Sala de elaboración, Sala de efluentes, Taller, Laboratorio, Porche posterior, Porche patio limpieza y Caseta control.

ANTECEDENTES:

1. El expediente tuvo entrada en esta Delegación Provincial con fecha 25 de Mayo de 2.006.
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística con fecha 21 de Marzo de 2.006.
3. Existe Informe del Técnico Municipal de fecha 29 de Marzo de 2.006, donde consta que no existe riesgo de formación de núcleo urbano y que su emplazamiento en terreno rústico está justificado al no existir suelo específicamente calificado para uso industrial y no estar dicha actividad prohibida en suelo rústico en la ordenación territorial y urbanística vigente, situándose en una zona próxima a la de producción de la materia prima, evitándose en una zona próxima a la de producción de la materia prima, evitándose de ese modo desplazamientos innecesarios.
4. Transcurrido el periodo de información publica no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado de la Secretaria-Interventora Acctal. del Ayuntamiento de fecha 2 de Mayo de 2.006.
5. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

ACUERDO C.P.U.:

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

1. Obtener el informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de la Actividad.
2. 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. La parcela mínima de 20.000 m², podrá ser la superficie a vincular 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. Exigir el cumplimiento de las condiciones y autorizaciones que se establecen en los informes sectoriales emitidos por los organismos competentes.
5. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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

2.4. - EL ROBLEDO - Expediente 27/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Instalación Temporal de DOS SISTEMAS FOTOVOLTAICOS DE 97,50 Kw_p CADA UNO, CONECTADOS A LA RED ELÉCTRICA E INSTALACIONES AUXILIARES, promovido por ENERGÍAS EL ROBLEDO S.L. Y ENERGÍAS EL CHAPARRAL S.L, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 116, parcela 1820.
- **Suelo:** Rústico.
- **Superficie de la parcela:** 16.670 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin Planeamiento.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Fernando Labrador López. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** Las características de las instalaciones que se proyectan son las siguientes:
 - Tipo: 2 Plantas fotovoltaicas de conexión a red de 97,50 Kw_p cada una.
 - Instalación: 20 Seguidores a 2 ejes de 5,00 m de altura con paneles en cabeza.
 - Paneles: de 130 Wp; 75 paneles/seguidor; 750 paneles por cada una de las dos plantas.
 - Evacuación de energía: a un CT tipo caseta en la cabecera de la finca. Línea aérea de media tensión hasta el entronque con Unión Fenosa S.A. (500 m)

- Otras características: inversores de 3,5 Kw en caseta aislada; Equipos de medida en baja tensión en el CT.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 28 de Junio de 2.006.
2. El promotor solicitó calificación urbanística con fecha 7 de Julio de 2.006.
3. Transcurrido el período de exposición pública en el D.O.C.M. no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 10 de Mayo de 2.006
4. Transcurrido el período de exposición pública en el Diario Lanza no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 3 de Julio de 2.006.
5. Existe informe del Técnico Municipal, de fecha 14 de Julio de 2.006, donde consta la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población, así mismo el cumplimiento del art. 29 del Reglamento de Suelo Rústico.
6. Existe informe de la Alcaldesa, de fecha 22 de Marzo de 2.006, donde consta:

Que de acuerdo con la solicitud de ENERGÍAS EL ROBLEDO S.L. Y ENERGÍAS EL CHAPARRAL S.L. y con el informe del Aparejador Municipal y Legislación al efecto, en la parcela 1820 del Polígono 116 de este término municipal con calificación de suelo Rústico de Reserva, es apta para el uso de instalación temporal de dos sistemas fotovoltaicos de 97,50 kwp, una vez obtenidas las autorizaciones sectoriales correspondientes.

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

ACUERDO C.P.U.:

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

1. Obtener la aprobación del proyecto por la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología.

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

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

2.5. - EL ROBLEDO - Expediente 33/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de HUERTO SOLAR FOTOVOLTAICO, promovido por TÉCNICAS ELÉCTRICAS Y DESARROLLO INTEGRAL S.L, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 111, parcela 1270
- **Suelo:** Rústico.
- **Superficie de la parcela:** 70.600 m²
- **Superficie a construir:** 286 m² (156 m² local para inversores, equipos de medida y centro de transformación) y (130 m² local para inversores, cuadro de B.T. y otros materiales)
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin Planeamiento.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Bruno Díaz González. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** Parque fotovoltaico formado por tres instalaciones distintas clasificadas por potencia instalada:

10 instalaciones de 100,8 kWp

Descripción de la instalación:

La instalación está formada por 480 módulos monocristalinos STM 210F de 210 Wp, junto con 1 inversor central Solar Max 100C para conexión a red.

La instalación estará construida de la siguiente manera:

- 16 Seguidores solares con 30 paneles.
- 4 Cajas de conexión. (A cada una llegan 8 cadenas de 15 módulos).
- 1 Inversor central Solarmax 100C.
- 1 Cuadro de protección de baja tensión.
- 1 Cuadro de protección y medida.

- 1 Transformador.

1 instalación de 81,90 kWp

Descripción de la instalación:

La instalación está formada por 390 módulos monocristalinos STM 210F de 210 Wp, junto con 1 inversor central Solar Max 100 para conexión a red.

La instalación estará construida de la siguiente manera:

- 13 Seguidores solares con 30 paneles.
- 2 Cajas de conexión.
- 1 Inversor central Solarmax 100.
- 1 Cuadro de protección de baja tensión.
- 1 Cuadro de protección y medida.

1 instalación de 18,90 kWp

Descripción de la instalación:

La instalación está formada por 90 módulos monocristalinos STM 210F de 210 Wp, junto con 9 inversores central IG-20 para conexión a red.

La instalación estará construida de la siguiente manera:

- 3 Seguidores solares con 30 paneles.
- 9 Cajas de conexión con drain.
- 9 Inversores IG-20.
- 1 Cuadro de protección de baja tensión.
- 1 Cuadro de protección y medida.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 20 de Julio de 2.006.
2. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 2 de Agosto de 2.006.
3. Existe informe del Aparejador Municipal, de fecha 14 de Julio de 2.006, donde consta que no existe riesgo de formación de núcleo de población y que la construcción proyectada cumple con los requisitos sustantivos que se establecen en el art. 29 del Reglamento de Suelo Rústico.

4. Transcurrido el período de exposición pública en el Diario Lanza no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 3 de Julio de 2.006.
5. Transcurrido el período de exposición pública en el D.O.C.M. no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 8 de Julio de 2.006.
6. Transcurrido el periodo de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

ACUERDO C.P.U.:

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

1. Obtener la autorización administrativa y la aprobación del proyecto de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología.
2. Con la reforestación mediante 162 olivos y 50 romeros, distribuidos formando una barrera alrededor de la parcela y entre las placas solares para preservar los valores naturales, que se establecen en el proyecto, se cumple con el 50 % de reforestación que se establece en el art. 38.2 del Reglamento de Suelo Rústico.
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 realizados por los correspondientes organismos oficiales.

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

2.6. – CALZADA DE CALATRAVA - Expediente 34/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA DE 24 KW, promovido por EXPLOTACIONES NAVALAENCINA S.A., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 45, parcela 7.
- **Suelo:** No urbanizable según N.N.S.S.
- **Superficie de la parcela:** 155,42 Ha (2.160 m² ocupados por las instalaciones proyectadas)
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Luis Mariano Rampérez Hernampérez. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:**
 - Módulo solar: HIT-210NHE1, de SANYO
 - Potencia Máxima del panel: 210 W
 - N° de módulos: 126 ud.
 - Superficie total de captación: 157,90 m²
 - Inversor: SMC 8000TL, de SUNNY BOY-SMA
 - Potencia nominal del inversor: 8 KW
 - N° de inversores: 3 ud.
 - Estructura soporte: seguidor solar a dos ejes.
 - Potencia nominal del sistema: 24 KW
 - Potencia pico del sistema: 26.460 W

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 24 de Julio de 2.006.
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 6 de Abril de 2.006
3. Existe informe del Arquitecto Municipal, de fecha 26 de Abril de 2.006, donde consta:

“Vista la documentación aportada, se trata de una instalación fotovoltaica de 24 KW de potencia conectados en red, que ocupan un espacio de 1.440 m² en la parcela 7 del polígono 45 según catastro en el término municipal de Calzada de Calatrava.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Rústico de reserva.

USOS PERMITIDOS: Según el art. 11 del Reglamento del Suelo Rústico y en particular los indicados en el apartado 4, letra C) referidos a elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades.

Dado el carácter de la instalación, como dotacional privado y referido a elementos de captación de energía, no existe riesgo de formación de núcleo de población, encontrándose apartada esta instalación de cualquier otra edificación o vivienda más de 2 kilómetros en torno a la misma, por lo que cumplen con el planeamiento urbanístico vigente no existiendo inconveniente de orden técnico para otorgar la calificación

urbanística solicitada.”

4. Transcurrido el período de información pública no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado del Secretario Accidental del Ayuntamiento de fecha 19 de Julio de 2.006.
5. Transcurrido el periodo de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

ACUERDO C.P.U.:

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

1. Obtener la Autorización administrativa y aprobación del proyecto por la Delegación de Industria y Tecnología.
2. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 720 m² (50% de la superficie ocupada por las instalaciones proyectadas de 1.440 m², según se establece en el art. 38.2 del Reglamento de Suelo Rústico, por lo que la zona a afectar será como mínimo de 2.160, debiendo aportarse ante el Ayuntamiento un plano de reforestación donde se detalle la zona a reforestar y las especies a implantar.
3. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
4. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en los informes sectoriales realizados por los correspondientes organismos oficiales.

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

2.7. – CALZADA DE CALATRAVA - Expediente 35/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de CENTRAL ELECTRICA FOTOVOLTAICA, promovido por PROENER S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 8, parcela 354,355 y 356.
- **Suelo:** No urbanizable según N.N.S.S.
- **Superficie de la parcela:** 8,10 Ha.
- **Superficie a construir:** 208,68 m² (14 Centro de transformación de 7,80 m² , 14 edificio inversor de 5,76 m², un centro de protección de 9,42 m² y un centro de seccionamiento de 9,42 m²)
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. José Javier López Gijón. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** Este proyecto se divide en 15 subproyectos de 100 kW y 99 kWp de potencia instalada correspondientes a cada una de las instalaciones que componen esta central solar fotovoltaica.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 2 de Agosto de 2.006.
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 17 de Abril de 2.006
3. Existe informe del Arquitecto Técnico Municipal, de fecha 24 de Junio de 2.006, donde consta:

“Vista la documentación aportada, se trata de una instalación que se divide en 15 subproyectos de 100 kw nominales y 99 kwp de potencia instalada correspondientes a cada una de las 15 instalaciones que componen la central.

Se ubica en las parcelas 354, 355 y 356 del polígono 8 con una superficie total de 8,1 Ha., en suelo rústico en el término municipal de Calzada de Calatrava.

Las coordenadas exactas son: latitud 38° 52' 48'' norte y longitud 4° 57' 4'' oeste.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Rústico de reserva.

USOS PERMITIDOS: Según el art. 11 del Reglamento del Suelo Rústico y en particular los indicados en el apartado 4, letra C) referidos a elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades.

Dado el carácter de la instalación, como dotacional privado y referido a elementos de captación de energía, no existe riesgo de formación de núcleo de población, encontrándose apartada esta instalación de núcleo residencial urbano más de 2 kilómetros, en torno a la misma, por lo que cumplen con el planeamiento urbanístico vigente no existiendo inconveniente de orden técnico para otorgar la calificación urbanística solicitada.”

4. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 de Junio de 2.006, acuerda:

“Informar favorablemente la solicitud de licencia para “Instalación de central eléctrica fotovoltaica, en las parcelas 354, 355 y 356 del polígono 8 de este T.M., de potencia nominal 1,5 MW según proyecto redactado por el Ingeniero Industrial D. José Javier López Gijón (colegiado nº 11.461) y visado el día 1 de abril de 2.006” en POLÍGONO 8 PARCELAS 354, 355, 356 de este término municipal, instada por PROENER S.L. y remitir el expediente a la comisión Provincial de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, para que proceda a la correspondiente calificación urbanística, de conformidad con lo dispuesto en la Sección 2ª del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y normas urbanísticas concordantes, una vez cumplimentados los trámites legales previstos en el citado texto normativo”.

5. Transcurrido el período de información publica no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado del Secretario Accidental del Ayuntamiento de fecha 2 de Agosto de 2.006.
6. Transcurrido el periodo de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

ACUERDO C.P.U.:

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

1. Obtener la Autorización administrativa y la aprobación del proyecto por la Delegación de Industria y Tecnología.
2. Con la superficie de terrenos a reforestar de 4,09 Ha, de masa mezclada con retama /acebuche (600 plantas/ha) que se establece en el proyecto para preservar los valores naturales, se cumple con el 50 % de reforestación que se establece en el art. 38.2 del Reglamento de Suelo Rústico.
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 realizados por los correspondientes organismos oficiales.

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

2.8. – ABENOJAR - Expediente 38/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de CENTRAL ELECTRICA FOTOVOLTAICA “ABENOJAR SOLAR”, DE POTENCIA NOMINAL 2Mw, promovido por PROENER S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 67, parcela 80 y polígono 72, parcela 8.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 30,20 Ha
- **Superficie ocupada instalación:** 11,69 Ha
- **Superficie a construir:** 294,60 m² (20 Centros de transformación 7,80 m², 20 casetas de inversores de 5,76 m², un centro de seccionamiento de 12,79 m² y un centro de protección y control de 10,61m²)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. José Javier López Gijón. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** Este proyecto se divide en 20 subproyectos de 100 kW y 99,23 kWp de potencia instalada correspondientes a cada una de las 20 instalaciones que componen esta central solar fotovoltaica.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 11 de Agosto de 2.006.
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 23 de Mayo de 2.006
3. Existe informe del Técnico Municipal, de fecha 14 de Junio de 2.006, donde consta que no existe riesgo de formación de núcleo de población y que las obras a ejecutar están de conformidad con el planeamiento vigente en la localidad, así como con la ordenación urbanística en referencia a construcciones en suelo rústico.
4. Transcurrido el período de información publica no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 10 de Agosto de 2.006.
5. Transcurrido el periodo de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

ACUERDO C.P.U.:

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

1. 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).
2. Con la superficie de terrenos a reforestar de 3,90 Ha, de masa mezclada con retama /acebuche (600 plantas/ha) que se establece en el proyecto para preservar los valores naturales, se cumple con el 50 % de reforestación que se establece en el art. 38.2 del Reglamento de Suelo Rústico.
3. La superficie de parcela a vincular a las instalaciones proyectadas podrá ser la superficie ocupada por las mismas (11,69 Ha).
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 realizados por los correspondientes organismos oficiales.

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

2.9. - PUERTO LÁPICE - Expediente 30/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO, promovido por SOLQUIXOTE S.L. Y PUERTOSOL ENERGIA S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 15, parcelas 3, 4, 8, 9, 14, 15, 16.
- **Suelo:** Rústico de reserva.
- **Superficie de la parcela:** 175.412 m²
- **Superficie a construir:** 161,10 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Jordi Creixell. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** El parque solar fotovoltaico se compone de:
 - 36 instalaciones de 100 kw, 75 kw y 50 kw con la siguiente distribución:
 - 33 Fotoislas de 4 torres con un total de 100 kw y un centro de isla que contiene el inversor.

- 2 Fotoislas de 3 torres con un total de 75 kw y un centro de isla que contiene el inversor.
- 1 Fotoisla de 2 torres con un total de 50 kw y un centro de isla que contiene el inversor.
- Centro de distribución del borde de la parcela para la conexión con la red eléctrica.
- Una caseta de parque con el sistema de control, comunicaciones y explotaciones.
- Sistema de vigilancia básico.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 7 de Julio de 2.006.
2. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 30 de Mayo de 2.006.
3. Existe informe del Técnico Municipal, de fecha 28 de Junio de 2.006, donde consta que se cumple con las condiciones de aprovechamiento marcadas en el Plan de Ordenación Municipal; usos, condiciones de parcela, edificabilidad, tipología, alineación a vial, ocupación, altura, composición de fachadas y riesgo de formación de núcleo de población.
4. Transcurrido el período de exposición pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 27 de septiembre de 2.006.
5. Transcurrido el periodo de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Plan 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. Obtener la autorización administrativa previa y aprobación del proyecto por la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología.
2. Autorización por el Ministerio de Fomento, Administración titular de la carretera, en su caso, afectada por las instalaciones proyectadas.
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 87.706 m² (50% de la parcela de 175.412 m² necesaria y adecuada para el desarrollo de la actividad), según se establece en el art. 38.2 del Reglamento de Suelo Rústico, debiendo aportarse ante el Ayuntamiento un plano de reforestación donde se detalle la zona a reforestar y las especies a implantar; salvo que del

Informe que solicite la Comisión Provincial de Urbanismo a la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, respecto de otras posibles medidas alternativas, se deduzca la posible minoración del porcentaje de superficie a replantar o a reforestar o, en su caso, se sustituya por la posible adopción de otras medidas excepcionales.

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

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

2.10. – MALAGON Y LOS CORTIJOS - Expediente 39/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de PARQUE EOLICO DE MALAGON II, promovido por ENEL UNIÓN FENOSA RENOVABLES S.A., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- Situación:

• Malagón:

Polígono 31, parcelas 1293, 1776, 1636, 1406, 260, 1667, 1810, 1666, 382, 383, 384, 420a, 420b, 418, 1868, 446, 1640, 442, 417, 1361, 436, 2036, 1255, 434, 236, 2006, 1246, 437, 1286, 487, 1364, 491, 1775, 328, 329, 330, 1819, 1698, 1282 y 333.

• Los Cortijos:

Polígono 2, parcelas 76, 94, 360, 81, 83, 87, 270, 271, 272, 92a, 92b, 93a, 93b, 98, 201a, 201b, 108 y 109

Polígono 3, parcelas 293, 163, 174, 177, 291, 178a, 178c, 179a, 182, 290, 175b, 175a, 162, 166, 167, 168, 169, 151, 226c, 226a, 226d, 148, 150, 227, 176, 129, 160, 161a, 161b, 157a, 157b, 156a y 156b.

- **Suelo:** En los Cortijos, suelo no urbanizable según NN.SS y en Malagón Zona A de Especial Protección del Monte según NN.SS.
- **Superficie de la parcela:** 1.613,9482 Ha.
- **Superficie ocupada instalaciones:** 39,8888 Ha
- **Superficie a construir:** 128,96 m² edificio de control y 83,20 m² superficie ocupada por la subestación a la intemperie.
- **Figura de planeamiento municipal:** Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Consolación Alonso Alonso. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:**

Características: Instalación de 25 aerogeneradores de 2.000 kW de potencia nominal (potencia total: 50 MW), con rotor de 90 m de diámetro, sobre torre de sustentación de 80 m, metálica tubular.

Incluyen generador de 2.000, que genera energía eléctrica a 690 V y transformador de 2.000 KVA de potencia, con relación de transformación 0.69-0,48/30 kV. El parque eólico posee tres líneas de generación en 30 kV canalizadas en zanjas a través de conductores de aluminio, tipo unipolar tipo RHZ1 18/30kV de 95 y 240 mm² de sección y 14.356 metros de longitud aproximada.

Características de la subestación 30 kV “MALAGÓN II”. Se instalará un centro de seccionamiento en el parque eólico donde se proyecta instalar un embarrado en 30 kV para la interconexión de los circuitos del parque eólico. Del centro de seccionamiento saldrá una línea subterránea de 30 kV hasta la subestación del Parque Eólico de Malagón I. Las cabinas de 30 kV serán de interior y se alojarán en un pequeño edificio de control en el centro de seccionamiento. Se dispondrá de un transformador de servicios auxiliares de 100 kVA, con relación de transformación 30/0,4 kV.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación con fecha 14 de Agosto de 2.006.
2. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento de Malagón con fecha 6 de Junio de 2.006 y al Ayuntamiento de Los Cortijos con fecha 7 de Junio de 2.006.
3. Existe informe del Técnico Municipal de Malagón, de fecha 8 de Septiembre de 2.006 donde consta entre otras consideraciones: Según el planeamiento urbanístico Municipal el suelo afectado esta en la Zona A de Especial Protección del Monte y que las instalaciones proyectadas son conforme con la citada normativa y con el Reglamento de Suelo Rústico. Así mismo que no existe riesgo de formación de núcleo de población.
4. Existe informe del Arquitecto Municipal del Ayuntamiento de Los Cortijos, de fecha 19 de Junio de 2.006, donde consta:

“Que estudiado el Proyecto presentado, la instalación prevista se encuentra incluida entre las admisibles en suelo rústico según la LOTAU, y se ajusta a las determinaciones indicadas en el art. 29 del Reglamento de Suelo Rústico por cuanto la ordenación territorial y urbanística no la prohíbe, quedando debidamente justificada la necesidad de emplazamiento en suelo rústico; y al Art. 11 de la Orden del 31-03-2003 por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamientos sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. Y por el que se indica: que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requisitos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar... entre otros para - Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades y según el punto 2 deberá existir un retranqueo mínimo de 12 metros desde cualquier elemento constitutivo de la instalación respecto de todos los linderos de la finca.

Por otro lado según se indica en el punto 10 de la Memoria Descriptiva - Impacto

ambiental y medidas correctoras, se indican las medidas correctoras según Estudio de Impacto Ambiental y las medidas exigidas en la Declaración de Impacto Ambiental publicada en la resolución de 23 de Enero de 2.003, sin que en el Presupuesto aparezca ninguna partida relativa a la Revegetación de las superficies afectadas ni restitución de caminos. Por lo que debería hacerse constar en el presupuesto de las partidas correspondientes para poder afrontar dichas medidas.

Para que así conste el presente Informe favorable, con independencia de los correspondientes informes que puedan emitir la Comisión Provincial de Saneamiento y la Comisión Provincial de Urbanismo. Debiendo remitir el expediente a dichos organismos para su informe”.

5. Transcurrido el periodo de información publica no han existido alegaciones según consta en el certificado de la Secretaria Interventora del Ayuntamiento de Los Cortijos de fecha 4 de Agosto de 2.006.
6. Transcurrido el periodo de información publica no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de Malagón de fecha 7 de Septiembre de 2.006.
7. Transcurrido el periodo de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

ACUERDO C.P.U.:

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

1. Obtener el informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de la Actividad.
2. Obtener el informe favorable de la Delegación de Cultura.
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 19,9944 Ha (50% de la superficie ocupada por las instalaciones proyectadas de 39,8888 Ha), según se establece en el art. 38.2 del Reglamento de Suelo Rústico.
4. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 242/2004 Reglamento suelo rústico).

5. 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 y resoluciones realizadas por los correspondientes organismos oficiales.

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

2.11. – EL TORNO - Expediente 28/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la instalación de COMPLEJO TURISTICO DE 39 APARTAMENTOS BUNGALOW, RESTAURANTE Y RECEPCION, promovido por COMPLEJO PARQUE CABAÑEROS S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 102, parcelas 3 y 6002. Ctra. CM-403 p.k. 56+600.
- **Suelo:** No urbanizable protegido, zona regable de la Torre de Abraham.
- **Superficie de la parcela:** 73.580,22 m²
- **Superficie a construir:** 4.104,51 m²
- **Superficie ocupada:** 3.665,24 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. Ubaldo Ñacle Chapero y J. Carlos Delgado Cerviño. Arquitectos.
- **Uso y descripción:** Las Instalaciones constan de: 34 apartamentos bungalow de 87,13 m² construidos, en planta baja, que consta de: sala de estar- cocina, 2 dormitorios, baño y porche. 5 apartamentos bungalow de 46,89 m² construidos, en planta baja, que consta de: sala de estar-cocina, dormitorio, baño y porche. Edificio de recepción y restaurante, en 2 plantas, en planta baja consta de almacenes y porche y en planta alta de oficina, baños, aseos, vestíbulo, recepción, cocina y restaurante con una superficie de 878,54 m² Edificio de vestuarios de piscina con consta de vestíbulo, vestuarios y aseos con una superficie de 29,10 m² y piscina.

ANTECEDENTES:

1. El expediente tuvo entrada en esta Delegación Provincial con fecha 30 de Junio de 2.006.
2. El promotor solicitó al Ayuntamiento Calificación Urbanística con fecha 19 de Abril de 2.006.
3. Existe Informe del Técnico Municipal de fecha 15 de Septiembre de 2.006, donde consta que el proyecto básico cumple con los parámetros urbanísticos (parcela mínima, edificabilidad, ocupación, altura, nº de plantas, retranqueos a linderos y caminos) de la Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y L.O.T.A.U. Así mismo que no existe riesgo de formación de núcleo de población.

4. Transcurrido el periodo de información pública no ha habido alegaciones, según consta en Resolución de la Alcaldía de fecha 13 de Junio de 2.006.
5. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

ACUERDO C.P.U.:

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

1. Obtener el Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad.
2. Obtener el Informe favorable de la Delegación de Agricultura.
3. Obtener el Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
4. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 36.790,11 m² (50% de la parcela de 73.580,22 m² necesaria y adecuada para el desarrollo de la actividad), según se establece en el art. 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
5. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 242/2004 Reglamento suelo rústico).
6. 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.

2.12. – ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 36/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la ampliación de NAVE PARA ALMACENAMIENTO DE APEROS AGRICOLAS, promovido por D. ANTONIO GARCÍA-MIGUEL MUÑOZ-QUIRÓS, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 181, parcela 32.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de ordenación 9.8 Regadíos pedregosos.
- **Superficie de la parcela:** 75.000 m²
- **Superficie a construir:** 75 m² (Ya existe una nave agrícola de 75 m²)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Pelegrín Castillo García. Perito Industrial.
- **Uso y descripción:**

ANTECEDENTES:

1. El expediente tuvo entrada en esta Delegación Provincial con fecha 9 de Agosto de 2.006.
2. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 31 de Marzo de 2.006.
3. El expediente fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 17 de Mayo de 2.006.
4. El expediente ha sido informado favorablemente mediante Decreto del Alcalde de fecha 2 de Agosto 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 2 de Agosto de 2.006.
6. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

ACUERDO C.P.U.:

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

1. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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

4 - RUEGOS Y PREGUNTAS

La Comisión Provincial de Urbanismo, después de deliberar ampliamente sobre las replantaciones o reforestaciones que determina el Artículo 38,1,2º del Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U., exigibles llegado el momento de otorgar la correspondiente Calificación Urbanística; acuerda solicitar Informe a la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural respecto del cumplimiento del citado Artículo del Reglamento de Suelo Rústico, concretamente en relación con las Instalaciones de Energía Solar (Térmica y Fotovoltaica). Informe que expresamente deberá pronunciarse sobre los siguientes puntos:

1.- Informe sobre si **considera necesario** fijar superficie que deba ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, teniendo en cuenta que se trata de instalaciones ubicadas normalmente en terrenos de labor o pastizal, desprovistos de vegetación natural, cuyo fin es generar energías limpias acordes con los intereses ambientales.

2.- En caso de considerarse necesario, se cuantifique la superficie que debe ser objeto de replantación o de medidas excepcionales.

3.- Cuantificada la superficie, teniendo en cuenta que en las solicitudes presentadas el vuelo de estas instalaciones prácticamente ocupa la totalidad de la parcela sobre la que se ubican pero no el suelo; también se solicita informe sobre las *medidas excepcionales* que podrían ser necesarias y suficientes *para*, sin necesidad de replantar con especies de elevado porte dentro de la parcela, *preservar los valores naturales o agrarios y de su entorno* tales como: pantallas vegetales junto a caminos para integración paisajística, plantación de arbustivas, aromáticas o incluso especies cultivadas para preservar el suelo de la erosión ..., hasta alcanzar la superficie fijada.

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE,