

En Ciudad Real, siendo las 10 horas del día uno de Marzo de dos mil siete, en segunda convocatoria, 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 Moreno González, Delegado Provincial de la Junta en Ciudad Real.

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

VOCALES.- Ilma. Sra. Dª Inés Alba Fernández, Delegada Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

Ilmo. Sr. D. Esteban Esquina Alcázar, Delegado Provincial de Agricultura.

Ilmo. Sr. D. Angel López Jiménez, Delegado Provincial de Cultura.

Ilma. Sra. Dª Angela Sanroma Aldea, Delegada Provincial de Sanidad.

Ilma. Sra. Dª Mª Prado Pérez de Madrid Morales, Delegada Provincial de Bienestar Social.

Ilmo. Sr. D. Nicasio Peláez Peláez, Delegado Provincial de Obras Públicas.

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

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

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 Ana Isabel Lara, en sustitución de D. José Miguel Lázaro Rodríguez, experto en urbanismo.

Dª Clara Anguita Hurtado de Mendoza, experta en urbanismo.

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

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

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

D. 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 de la Delegación de Vivienda y Urbanismo.

EXCUSAN.- Gabinete Jurídico.

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. - ALMAGRO - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución del Polígono 2 del Sector S-10 de las N.N.S.S., que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante y del que la C.P.U. emite Informe Previo a su remisión a la Comisión Regional de Urbanismo.

Autor Documento Urbanístico: Miguel García Otero. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Enero 2007.

1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 25-07-1991, D.O.C.M. de 13-11-1991
- **Población:** 8.490 habitantes (INE 1-1-2006)
- **Objeto:** Desarrollar el Polígono 2 del Sector S-10 de las N.N.S.S.
- **Superficie:** 51.809 m².
- **Situación:** Al oeste del casco urbano, entre los Polígonos 1 y 3 del Sector S-10.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Pérez y Madrid, 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. No obstante, al comportar la Alternativa Técnica del P.A.U. la diferente Calificación o Uso de unas Zonas Verdes (de Sistema Local) anteriormente previstas a nivel de Detalle para la Unidad de ejecución de referencia, antes de Informar de forma Preceptiva el P.A.U., procede recabar el Informe Previo y Favorable (Vinculante) de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla La-Mancha en virtud de los Artículos 39,3 y 120,5 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 177, de 29 de Agosto de 2006.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 19 de Agosto de 2006.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin Alternativas Técnicas ni Propuestas Jurídico-Económicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 26 de septiembre de 2006.
- **Acto de Apertura de plicas:** 4 de octubre de 2006.
- **Resultado del Acto:** Sin alegaciones.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

Únicamente se aporta la Documentación Administrativa y Técnica propia del P.A.U., ya que la que se reseña en el apartado anterior la indica el Ayuntamiento aunque no la acredita documentalmente.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

Además del Anteproyecto de Urbanización, la Alternativa Técnica del P.A.U. del Polígono 2 del Sector S-10, la conforma una “Propuesta de Ordenación Detallada” que modifica la Ordenación Detallada que establece el Plan Parcial del Sector S-10 para el Polígono 2.

La “Propuesta de Ordenación Detallada”, modifica la Ordenación Detallada inicial del Polígono 2 prácticamente en su totalidad, fundamentalmente en cuanto a reubicar un lote de 7.499 m² de Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público, y otro lote de 1.052 m² de Área de Juego para niños inicialmente contemplados, pasando a través de la “Propuesta de Ordenación” a tener 8.551 m² en un único lote con Calificación de Espacios Libres, ubicados junto al Polígono 3 del mismo Sector S-10, ya que según recoge el Documento Técnico, con la nueva Ordenación Detallada se pretende dar respuesta a los objetivos prioritarios del Ayuntamiento de Almagro en la zona, solucionando así la situación urbanística de los terrenos situados en el margen de la carretera de Ciudad Real, evitando la interferencia de la Subestación Eléctrica, ubicada en el Polígono 3 del Sector S-10, en el diseño de la ronda que unirá las Carreteras de Ciudad Real a Valenzuela.

Las determinaciones urbanísticas del Sector S-10 fueron desarrolladas por un Plan Parcial en el año 1992, y posteriormente reformadas por una Modificación Puntual de N.N.S.S., Aprobadas Definitivamente en C.P.U. de 4 de Febrero de 1998.

El Sector S-10 fue dividido entonces en tres Polígonos para facilitar su ejecución, de forma que las Dotaciones Públicas se distribuyeron en la totalidad del Sector.

Actualmente el Polígono 1 ha sido totalmente desarrollado y sus obras de Urbanización fueron recepcionadas por el Ayuntamiento en 1995.

El Polígono 2, con 51.809 m² tiene el siguiente reparto superficial en cuanto a su Ordenación Detallada inicial, procedente de la Modificación Puntual de 1998, y a su Ordenación Detallada propuesta ahora:

Ordenación Detallada Inicial

- Suelo Neto Residencia	31.952,00 m ²
- Viales	10.859,00 m ²
(°) - Sistema de Espacios Libre de Dominio y Uso Público	7.499,00 m ²
(°) - Área de Juego para niños	1.052,00 m ²
- Servicio de Interés Público y Social	211,00 m ²
- <u>Aparcamiento</u>	<u>236,00 m²</u>
- Total Polígono 2	51.809,00 m ²

Ordenación Detallada Propuesta

- Suelo Neto Residencial	30.477,93 m ²
- Viales y Aparcamientos	12.522,07 m ²
(°) - Espacios Libres	8.551,00 m ²
- Servicio de Interés Público y Social	211,00 m ²
- <u>Infraestructuras</u>	<u>47,00 m²</u>
- Total Polígono 2	51.809,00 m ²

(°) Superficies afectadas por la diferente Calificación o Uso anteriormente prevista a nivel Detallado

Normativa Urbanística.

No procede en este punto del Trámite Administrativo, y del tipo de Informe que ahora ha de emitir la C.P.U., entrar a Informar respecto de la Normativa Urbanística que le resulta exigible al P.A.U.

Estándares mínimos de calidad urbana.

No procede en este punto del Trámite Administrativo, y del tipo de Informe que ahora ha de emitir la C.P.U., entrar a informar respecto del Cumplimiento de los Estándares Mínimos de Calidad Urbana que le resultan exigibles al P.A.U.

4.- ANTEPROYECTO O PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

No procede en este punto del Trámite Administrativo y del tipo de Informe que ahora ha de emitir la C.P.U., entrar a Informar el Anteproyecto de Urbanización del que consta el

P.A.U.

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

No procede en este punto del Trámite Administrativo y del tipo de Informe que ahora ha de emitir la C.P.U., entrar a Informar los datos más significativos de la Plica Cerrada de que consta el P.A.U.

PROPUESTA DE CONVENIO:

No procede en este punto del Trámite Administrativo y del tipo de Informe que ahora ha de emitir la C.P.U., entrar a Informar los datos más significativos de la Propuesta de Convenio de que consta el P.A.U.

PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:

No procede en este punto del Trámite Administrativo y del tipo de Informe que ahora ha de emitir la C.P.U., entrar a Informar los datos más significativos de la Propuesta Jurídico-Económica de que consta el P.A.U.

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 incompleto, puesto que no se justifica el Trámite Administrativo seguido por el P.A.U., resultando escasa e insuficiente la que el Ayuntamiento ha remitido junto al Documento Técnico del Programa; por lo que deberá acreditarse lo siguiente:

- Notificaciones a los Titulares Catastrales de la Información Pública del P.A.U.
- Edictos del anuncio de Información Pública en el D.O.C.M. y en el Diario “Lanza”, así como dichos anuncios.
- Certificado del resultado de la Exposición Pública.
- Acta de la Apertura de Plicas.
- Acuerdo Plenario de la Aprobación Inicial del P.A.U.
- Informes Sectoriales que dada la ubicación física del Polígono 2 del Sector S-10, así como del número de viviendas que se puedan construir, sea preciso recabar.

Se le advierte al Ayuntamiento que al comportar el expediente afectación de Zonas Verdes o Espacios Libres anteriormente previstos, debiendo por lo tanto ser objeto de Dictamen previo por el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha, se deberán acreditar necesariamente las razones de interés general que conforme a la reiterada doctrina del Consejo de Estado – v. gr., dictámenes 33/1992, de 1 de Octubre; 554/1992, de 7 de Julio; o 773/1993, de 17 de Junio – han de concurrir y ser ponderadas por el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha al objeto de fundamentar su Dictamen Habilitante.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- Puesto que el Programa de Actuación Urbanizadora no asume la Ordenación Detallada establecida por el Plan Parcial del Sector S-10 para el Polígono 2, la modificación de la mencionada Ordenación deberá realizarse a través de un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, regulado expresamente en el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

- Independientemente de justificar la equivalencia de Aprovechamiento Urbanístico respecto de la Ordenación Detallada inicial y propuesta, necesariamente deberá justificarse el no aumento de Densidad Residencial respecto de una y otra Ordenación.

- Necesariamente deberá justificarse lo que establece el Artículo 24, 1 y 2 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., en cuanto a las Categorías de las Zonas Verdes y a sus condiciones respecto a su ubicación, solamiento, condiciones para su plantación y dotación en cuanto a mobiliario urbano y ajardinamiento.

- En la misma línea del apartado anterior, también deberá justificarse lo establecido en el Artículo 120,5 del R.P.L.O.T.A.U., en cuanto a que las características morfológicas de la nueva Zona Verde deberá garantizar el correcto uso y disfrute de los ciudadanos.

6.3.- Observaciones en cuanto al Anteproyecto de Urbanización:

No procede en este punto del Trámite Administrativo, y del tipo de Informe que ha de emitir la C.P.U., establecer Observaciones de ningún tipo al Anteproyecto de Urbanización del P.A.U.

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

No procede en este punto del Trámite Administrativo, y del tipo de Informe que ha de emitir la C.P.U. establecer Observaciones de ningún tipo a la Plica Cerrada.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda facultar al Delegado Provincial de Vivienda y Urbanismo, Vicepresidente de la C.P.U., para que remita el expediente de referencia a la Comisión Regional de Urbanismo, continuando así el Trámite Administrativo que establece el T.R. y R.P.L.O.T.A.U. dada la singularidad en cuanto a la Zona Verde de

Sistema Local que se reubica, cuando el Ayuntamiento complete el expediente en cuanto al Trámite Administrativo y subsane y corrija la Alternativa Técnica del P.A.U., tal y como se indica en el Apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U. relativo respectivamente a los subapartados 6.1 (Observaciones en cuanto al Expediente Administrativo y de Gestión) y 6.2 (Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica); cuestiones que serán comprobadas por el Servicio Técnico de Urbanismo.

Con el acuerdo de la C.P.U. se le devolverá al Ayuntamiento un ejemplar de los dos que del P.A.U. remitió éste cuando solicitó el Informe que ahora se emite; significándole que finalmente deberá enviarnos dos ejemplares del P.A.U. subsanados y corregidos en la línea que se indica, ya que uno de estos deberá ser remitido a la Comisión Regional de Urbanismo para que continúe el Trámite Administrativo correspondiente.

1.2. - ARENALES DE SAN GREGORIO - Plan de Delimitación de Suelo Urbano, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

Autor Documento Urbanístico: Jesús Pintado Manzaneque. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

1.- ANTECEDENTES

- **Población:** 696 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)
- **Planeamiento Urbanístico Actual, Fecha de Aprobación Definitiva y Publicación de ésta:** Sin planeamiento.
- El Ayuntamiento ha justificado documentalmente, en reiteradas ocasiones, los requisitos establecidos en los Artículos 24,5 y 39,1 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente, relativos a la exención del deber de disponer de Plan de Ordenación Municipal, Redactando por lo tanto el presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano; por lo que no resulta de aplicación lo que establecen los Artículos 24,6 y 39,3 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente, no procediendo por estos motivos la Resolución del Consejero de Vivienda y Urbanismo.

2.- TRÁMITE ADMINISTRATIVO

- El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establecen los artículos 37 del T.R.L.O.T.A.U. y 136 del R.P.L.O.T.A.U.; y ya fue tramitado ante la C.P.U. de sesión de 14 de Diciembre de 2.006.
- Informe de Concertación Interadministrativa con la Consejería competente en Materia de Ordenación Territorial y Urbanística (Artículo 134, R.P.L.O.T.A.U.): Solicitado por el Ayuntamiento en fecha 22 de Julio de 2.005 (R.E. 8710) y emitido el 4 de Agosto de 2.005; remitido desde la Delegación de Vivienda y Urbanismo al Ayuntamiento en la misma fecha.

- **Información Pública:**

- D.O.C.M. nº 141 de 15 de Julio de 2.005.
- Diario La Tribuna de Ciudad Real de 27 de Julio de 2.005.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones de ningún tipo.

- **Concertación Administrativa:**

- Ayuntamientos Colindantes:
 - Campo de Criptana.
 - Tomelloso.

Estos dos Municipios son los únicos con los que limita Arenales de San Gregorio.

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

- 1º Dirección General del Agua: Se aporta, data de Enero de 2.005, y de su lectura no se deducen impedimentos al P.D.S.U. Redactado, ni en cuanto a Abastecimiento ni respecto a Saneamiento y Depuración.
- 2º Informe Favorable (Condicionado) de Bienestar Social emitido el 20 de Octubre de 2.005 por la Unidad Técnica de la Delegación de Bienestar Social en Ciudad Real.
- 3º Informe de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, emitido el 20 de Junio de 2.006, y remitido al Ayuntamiento en la misma fecha.
- 4º Ni se presenta ni se hace alusión al Informe que ha de emitir la entidad competente en materia de Bienestar Social.

• **Otros Informes Sectoriales presentados:**

- Informe Favorable (condicionado) de la Delegación Provincial de Sanidad, emitido el 14 de Junio de 2.006.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, emitido el 21 de Julio de 2.006, y relativo al Dominio Público Hidráulico, Planificación Hidrológica (Capacidad de Desagüe y de Recursos Hídricos), así como Protecciones de cauces, riberas y márgenes.
- Informe de la empresa Municipal de Aguas (Aquagest) relativa a la disponibilidad de suministro de Agua Potable en la localidad.

• **Otros Informes Solicitados pero no presentados:**

- Informe de la Consejería de Educación y Ciencia respecto del Equipamiento Educativo existente o previsto en la localidad.

3.- EVALUACIÓN AMBIENTAL PRELIMINAR (EXPTE: PL/OT/CR/591)

- E.A.P. emitida por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en fecha 28 de Febrero de 2.006.
- Informe-Adecuación del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural emitido el 30 de Noviembre de 2.006 relativo a la adecuación del último ejemplar del P.D.S.U., remitido por el Ayuntamiento para su Aprobación Definitiva, a la E.A.P. de que ha sido objeto el P.D.S.U.; Informe-Adecuación del que se destacan las siguientes indicaciones:

1.-En relación con la medida vinculante primera debe ampliarse la superficie de suelo rústico protegido al norte del municipio por existir elementos geomorfológicos sin cartografiar. (Recogido en el documento Técnico del P.D.S.U. fechado en Enero de 2.007, según indica el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural)

2.-La medida vinculante cuarta debe tenerse en cuenta en los proyectos de urbanización de los suelos pendientes de consolidar. (Medida vinculante a tener en cuenta en el futuro)

3.-En relación con la medida vinculante quinta sobre abastecimiento de agua y autorización de vertido de aguas residuales, se aporta informe de AQUAGEST que garantiza suficiencia del recurso, también se aporta solicitud de autorización de vertido de las aguas depuradas; lo cual se considera suficiente en base a las características de la localidad.

4.- No se aporta el informe vinculante de la Dirección General del Agua conforme a la medida vinculante sexta. (Se aporta, data de Enero de 2.005)

5.-En relación con la medida vinculante séptima, si de la carta arqueológica se derivara la existencia de suelo rústico de protección cultural, debe recogerse en la cartografía y en la normativa del Plan. (Recogido en el documento Técnico del P.D.S.U. fechado en Enero de 2.007, según indica el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural)

6.-Por último indicar que en la página 96 la referencia a la gestión de residuos de construcción y demolición debe eliminarse o adaptarse a la legislación vigente. (Suprimido en el documento Técnico del P.D.S.U. fechado en Enero de 2.007, según indica el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural)

4.- APROBACIÓN INICIAL

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de fecha 13 de Septiembre de 2.005.

INFORME DEL P.D.S.U. (INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DE LA C.P.U. DE SESIÓN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2.006)

Atendiendo a cada uno de los Documentos de que ha de constar el P.D.S.U., según los Artículos 40 y 52 del R.P.L.O.T.A.U.

1º Memoria Informativa y Justificativa (Artículo 41 del R.P.L.O.T.A.U.)

- **Memoria Informativa**

Se presenta y se ajusta parcialmente a lo que establece el Artículo 41,1 del R.P.L.O.T.A.U., por lo que deberá ajustarse totalmente a él, fundamentalmente en cuanto a lo establecido en el Artículo 41,1,b) del R.P.L.O.T.A.U.; ya que no se hace referencia a las Zonas de Ordenación Urbanística que parecen considerarse según se comprueba en los Planos de Ordenación 02a y 02b.

En esta parte del P.D.S.U. se ha incorporado a la Evaluación Ambiental Preliminar de que ha sido objeto el expediente, figurando también la Evaluación Ambiental o Estudio Ambiental elaborado por el Redactor del P.D.S.U. y en el que se basa la E.A.P. realizada por la Dirección General de Calidad Ambiental.

- **Memoria Justificativa**

Se presenta y se ajusta parcialmente a lo que establece el Artículo 41,2 del R.P.L.O.T.A.U., por lo que deberá ajustarse totalmente a él, ya que no se justifican las determinaciones de carácter Estructural y Detallado que establecen los Artículos 19 y 20 del R.P.L.O.T.A.U. a los que lleva el Artículo 41,2 del mencionado Reglamento.

Se deberán justificar los Estándares de Calidad Urbana que determinen los Artículos 21, 1, 2 y 3 y 23 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

2º Planos de Información (Artículo 42 R.P.L.O.T.A.U.)

Se ajustan parcialmente a los que establece el Artículo 42 del R.P.L.O.T.A.U., por lo que deberán completarse con los que resulten necesarios y exigibles en función del tipo de Planeamiento (P.D.S.U.), ya que deberán ser complementados en cuanto a lo que establece el Artículo 42 puntos 4, 5 y 6 del R.P.L.O.T.A.U.

3º Normas Urbanísticas (Artículos 43 a 46 del R.P.L.O.T.A.U.)

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

Se deberán aportar las Fichas-Resumen individualizadas a las que hace referencia el Artículo 44,5 del R.P.L.O.T.A.U., debiendo recogerse todas las determinaciones que establece el Artículo 46,1 del R.P.L.O.T.A.U. tanto en la Ficha-Resumen a la que se hace alusión, como en el texto de las Ordenanzas Particulares.

Se deberán identificar y distinguir expresamente las determinaciones de la Ordenación Estructural de la Detallada a la que hace referencia el Artículo 119,2 del R.P.L.O.T.A.U.; distinción que facilitará el procedimiento que para la Aprobación de las Innovaciones de los Planes de Ordenación Urbanística, establece el Artículo 152,2 del R.P.L.O.T.A.U., relacionado a su vez con el Artículo 43,2 del mismo Reglamento.

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

- Deberán definir de manera concreta los **requisitos sustantivos** que deben cumplir las obras, construcciones e instalaciones a implantar en suelo rustico de reserva y no urbanizable de especial protección, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento y en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.
- En los planos de clasificación de suelo 01a y 01b, no consta el suelo rústico no urbanizable de protección cultural.
- En el Suelo Rústico No urbanizable de Protección Cultural, deberá determinarse, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, que actos de los previstos en el art. 12 del Reglamento de Suelo Rústico, están expresamente permitidos, según se establece en el artº 9 del Reglamento de Suelo Rústico.
- En el Documento Urbanístico y planos se utiliza el término de “Suelo rústico de protección natural, cultural, etc...”, y deberá sustituirse por “Suelo Rústico No Urbanizable de protección natural, cultural, etc...”, categoría de suelo “protegido” según se establece en el Texto Refundido de la LOTAU y el Reglamento de Suelo Rústico.
- En el suelo rústico no urbanizable de protección Ambiental consta que:

“Se autorizarán únicamente las construcciones e instalaciones ligadas a la explotación agropecuaria en los términos fijados en esta norma”

Para evitar dudas de interpretación deberá constar “Construcciones e instalaciones adscritas al sector primario” art. 11 del R.S.R. y lo que se especifica en el citado P.O.M. para el suelo rústico de reserva.

- Existe un cuadro de usos y actividades sobre el suelo rústico de protección sometidos a calificación urbanística donde, en el suelo rústico de infraestructuras, algunos usos no coinciden con lo regulado en la normativa que se desarrolla.

3.3. Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación del Suelo Urbano (Artículo 46

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

Suelo Urbano Consolidado

Se ajustan parcialmente a lo que establece el Artículo 46,1 del R.P.L.O.T.A.U. en todo aquello que les resulta exigible dado el tipo de Planeamiento (P.D.S.U.) de que se trata, por lo que deberán ajustarse totalmente a dicho precepto, con sujeción expresa a la regulación que se exige, debiendo recogerse toda la regulación que el mencionado Artículo y punto establece.

Suelo Urbano de Reserva

Se deberá hacer referencia a la existencia de este tipo de Subclasificación de Suelo Urbano dentro del P.D.S.U., ya que comparando la Clasificación del Suelo de los Planos de Ordenación con los Planos de Información, existen áreas de Suelo Urbano (Consolidado) merecedoras de adscribirse al Suelo Urbano de Reserva que determina el Artículo 111, b) del R.P.L.O.T.A.U.

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

4.1 Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

Se aporta como documento independiente. No obstante se advierte que este Catálogo está pendiente, al día de hoy, de ser Informado por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico Artístico (Informe solicitado desde la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo).

Necesariamente se deberá incorporar la Carta Arqueológica de que dispone el Municipio.

4.2 Catálogo de Suelo Residencial Público

Se aporta el Certificado Municipal relativo a la “Inexistencia de Catálogo de Suelo Residencial Público”, cuando lo que se debe Certificar es la Inexistencia de Suelo Residencial Público, por lo que el Certificado Municipal deberá corregirse según el matiz que se indica.

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

Se ajustan parcialmente a los que establece el Artículo 49 del R.P.L.O.T.A.U., por lo que deberán completarse con los que resulten necesarios y exigibles en función del tipo de Planeamiento (P.D.S.U.), ya que:

- No se distingue la Ordenación Estructural de la Detallada que determina el Artículo 49, 1, a) del R.P.L.O.T.A.U.

- No se distingue la Ordenación Estructural que determina el Artículo 49,2 del R.P.L.O.T.A.U., en todo aquello que le afecte al P.D.S.U.
- No se distingue la Ordenación Detallada que determina el Artículo 49,3 del R.P.L.O.T.A.U., en todo aquello que le afecte al P.D.S.U.
- Tampoco se distingue entre el Suelo Urbano Consolidado del Suelo Urbano de Reserva que determina el Artículo 111 del R.P.L.O.T.A.U., limitándose únicamente a indicar “Suelo Urbano”.

ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2.006:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda SUSPENDER la Aprobación Definitiva del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de referencia por considerar que éste deberá completarse y subsanarse técnicamente en orden fundamentalmente a justificar la finalidad que establece el Artículo 136, 3, b) del R.P.L.O.T.A.U.; resultando imposible aplicarle por lo tanto lo establecido en el Artículo 136,5 del mencionado Reglamento en cuanto a la Aprobación Definitiva que nos solicita el Ayuntamiento de Arenales de San Gregorio.

En este punto del Orden del Día se ausentó de la Sala de Juntas, a la hora de adoptar el presente acuerdo, D. Jesús Pintado Manzaneque, Vocal en esta C.P.U. en representación del Colegio de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha, al concurrir la circunstancia de ser el redactor del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de referencia.

NUEVA DOCUMENTACIÓN RECIBIDA:

La raíz del acuerdo de la C.P.U. de 14 de Diciembre de 2.006, se ha recibido la siguiente Documentación:

1º Informe de la Unidad Técnica de la Delegación de Cultura relativo al “Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos” del P.D.S.U. de Arenales de San Gregorio, de cuya lectura se deduce que el citado Catálogo deberá subsanarse según se especifica en dicho Informe.

El Informe al que se hace referencia fue emitido el 3 de Enero de 2.007, y le fue enviado al Ayuntamiento el 12 de Enero siguiente.

2º Nuevo Documento Técnico del P.D.S.U., suscrito en el mes de Enero de 2.007, del que atendiendo a cada una de las partes de que ha de constar (Artículos 41 a 49 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.), y después de su examen se emiten las siguientes:

Observaciones al Nuevo Documento Técnico

1º Memoria Informativa y Justificativa (Artículo 41 del R.P.L.O.T.A.U.)

- **Memoria Informativa.**

- En la Memoria Informativa, apartado I.6.2. “Aspectos Destacados de la Legislación Sectorial”, deberá añadirse en el apartado B., relativo a “Legislación Sectorial”, junto al apartado B.2., relativo a “Ley de Vías Pecuarias” la Ley 9/2003, de 20-3-2003, de Vías Pecuarias.
- Deberá eliminarse todo lo relativo a Normas Subsidiarias de la Provincia de Ciudad Real, ya que en ésta no existen “Normas Subsidiarias Provinciales”.
- Deberán incluirse todas las Legislaciones Sectoriales no consideradas; al menos las de carácter Autonómico.

- **Memoria Justificativa.**

Se considera completa, puesto que no procede establecer Justificación para el Suelo Urbanizable.

2º Planos de Información (Artículo 42 del R.P.L.O.T.A.U.)

- Los Planos de Información Catastral 01 y 01a recogen únicamente Parcelación Catastral sin numerar, por lo que deberá recoger al menos la delimitación de los Polígonos Catastrales de Rústica y Urbana Vigentes en el Municipio.
- Los Planos de Información 05.1 y 05.2 deberán recoger además el resto de Infraestructuras Urbanísticas que establece la L.O.T.A.U. para la consideración de Suelo Urbano consolidado, ya que los aportados únicamente recogen las Redes de Abastecimiento de Agua Potable y la de Saneamiento de Aguas Residuales.
- Deberá aportarse el Plano de Información 07a, o en su caso modificarse el 07; en ambos casos relativos a la Clasificación del Suelo en vigor.
- Del Plano de Información 06 deberá eliminarse el término grafiado como Suelo Urbano No Consolidado, debiendo sustituirlo por Suelo Urbano de Reserva.

3º Normas Urbanísticas (Artículos 43 a 46 del R.P.L.O.T.A.U.)

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

- Del Documento Técnico relativo a Normas Generales deberá eliminarse todo lo que afecta a Suelo Urbanizable, ya que en el P.D.S.U. de Arenales de San Gregorio no existe esa Clase de Suelo.
- Deberá citarse Texto Refundido de la L.O.T.A.U., y no L.O.T.A.U. simplemente.

- Deberá concretarse los supuestos de Revisión del P.D.S.U., y en cualquier caso establecer las circunstancias no de Revisión, sino de Redacción de un Plan de Ordenación Municipal.
- Deberá eliminarse el término Unidad de Ejecución (Actuación en todo caso), ya que en este tipo de Plan no existen ni Suelo Urbano No Consolidado, ni Suelo Urbanizable sino Suelo Urbano de Reserva.
- Deberá eliminarse todo lo relativo a Programas de Actuación Urbanizadora.
- Se deberán aportar las Fichas-Resumen individualizada a la que hace referencia el Artículo 44,5 del R.P.L.O.T.A.U., debiendo recogerse todas las determinaciones que establece el Artículo 46,1 del R.P.L.O.T.A.U. tanto en las Fichas-Resumen a la que se hace alusión, como en el texto de las Ordenanzas Particulares.
- Se deberán identificar y distinguir expresamente las determinaciones de la Ordenación Estructural de la Detallada a la que hace referencia el Artículo 119,2 del R.P.L.O.T.A.U.; distinción que facilitará el procedimiento que para la Aprobación de las Innovaciones de los Planes de Ordenación Urbanística, establece el Artículo 152,2 del R.P.L.O.T.A.U., relacionado a su vez con el Artículo 43,2 del mismo Reglamento.
- No obstante, de esta parte del P.D.S.U. habrá que eliminar todo aquello no relacionado con ella y que no dejan de ser meras transcripciones literales del T.R. y del R.P. de la L.O.T.A.U.

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

- Los actos que requieren Calificación Urbanística serán los regulados en el art. 37 del Reglamento de Suelo Rústico, tanto para Suelo Rústico de Reserva como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
- La superficie de parcela mínima para el acto constructivo denominado “CASETA RURAL” será la establecida en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento para edificaciones adscritas al sector primario.
- En el artículo 26.2.2 Uso industriales, deberán recogerse todos los requisitos sustantivos que se establecen en el art. 23 del Reglamento de Suelo Rústico.
- En el artículo 26.2.3. Usos industriales: Talleres de reparación de vehículos, además del mencionado uso, consta la actividad de concesionarios oficiales y compraventa de vehículos, que deberá cumplir los requisitos sustantivos de los usos terciarios (usos comerciales).
- En el artículo 26.2.9. Equipamiento Terciario de uso hotelero y hostelero, deberán recogerse todos los requisitos sustantivos que se establecen en los artículos 26 y 27 del Reglamento de Suelo Rústico.

- En el artículo 26.2.10. Equipamiento Terciario de uso recreativo, deberán recogerse todos los requisitos sustantivos que se establecen en el artículo 28 del Reglamento de Suelo Rústico.
- En el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ambiental, se deberá establecer el régimen de protección de los terrenos que se adscriban a esta categoría y determinar, de acuerdo con la legislación aplicable, qué actos de los previstos en el artículo 12 están expresamente permitidos en él, según se establece en el artículo 9 del Reglamento de Suelo Rústico.
- En el artículo 27.2. Determinaciones de ordenación urbanística en Suelo Rústico de Especial Protección Natural, se deberán eliminar los usos permitidos en el apartado d) Usos Industriales, por no ser excepcionalmente necesario para la mejor conservación de las características y valores determinantes para la protección de este tipo de suelo que establece el artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico y también en base al alto porcentaje de Suelo Rústico de Reserva, en el cual si tiene cabida, frente al menor porcentaje en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural.
- En los planos donde se delimita el Suelo Rustico de Reserva y el Suelo No Urbanizable de Especial Protección se deberán reflejar los números de polígonos y parcelas catastrales afectadas por cada uno de ellos, tal como existía en los planos del P.D.S.U anterior de fecha de Septiembre de 2.006.

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

Suelo Urbano Consolidado

Se han recogido las cuestiones que establece el Artículo 46 del R.P.L.O.T.A.U.; no obstante de esta parte del P.D.S.U. habrá que eliminar todo aquello no relacionado con ella, y que no dejan de ser meras transcripciones literales del T.R. y del R.P. de la L.O.T.A.U.

Suelo Urbano de Reserva

- Deberá eliminarse lo relativo a la Unidad de Actuación Urbanizadora UA-01, puesto que en todo caso será un área de Suelo Urbano de Reserva de acuerdo con lo que establece el Artículo 111,B) del R.P.L.O.T.A.U., por lo que la Ficha de esta área deberá rehacerse y readaptarse a este último tipo de Suelo, al que necesariamente habrá que cambiarle la Categoría.

4º Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

Se aporta y recoge la Carta Arqueológica que indicó la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico Artístico de sesión de 6 de Abril de 2.006.

También se han especificado las Obras Autorizadas y las Prohibidas de los elementos Protegidos que se han considerado en el Catálogo.

En los Planos de Ordenación 01a y 01b han quedado recogidos los dos ámbitos de Protección Arqueológica que determina el Informe de la Unidad Técnica de la Delegación de Cultura, pudiéndose comprobar que no se han incluido en el Catálogo de Bienes y Ámbitos Protegidos del P.D.S.U., por lo que no hay que dotarlos de alguno de los niveles de Protección que determina el T.R.L.O.T.A.U.

Finalmente indicar que se comprueba que continúa sin especificarse el Tipo de Protección del elemento I-1, correspondiente al “Pozo del Camino del Coto”.

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

- Deberán especificar y distinguir Ordenación Estructural y Ordenación Detallada.
- La escala gráfica de la Ordenación Detallada será como mínimo 1:2000, y no 1:2500.
- La Ordenación Estructural deberá ajustarse necesariamente a lo que establece el Artículo 49,2 del R.P.L.O.T.A.U., para el caso del P.D.S.U.
- La Ordenación Detallada deberá ajustarse necesariamente a lo que establece el Artículo 49,3 del R.P.L.O.T.A.U., para el caso del P.D.S.U.
- Deberán desaparecer las alusiones y los grafismos relacionados con la delimitación de la Unidad de Actuación UA-1, debiendo referirse a Suelo Urbano de Reserva.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Arenales de San Gregorio por considerar que:

1º El Modelo Territorial que plantea el P.D.S.U. asegura que el crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las Infraestructuras Supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia (fundamentalmente Saneamiento, Abastecimiento y Depuración), tal y como establecen los Artículos 37,3,a) y 136,3,a) del T.R. y R.P.L.O.T.A.U.

2º El Modelo Territorial que plantea el P.D.S.U. se adecua a la Evaluación Ambiental Preliminar, de Expte: PL/OT/CR/591, emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental el 28 de Febrero de 2.006, según recoge y posteriormente comprueba el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en su Informe-Adecuación emitido el 30 de Noviembre de 2.006; siguiendo así las instrucciones indicadas por la mencionada Dirección General en la remisión de la E.A.P., en el sentido de que las Conclusiones que han sido realizadas en la Evaluación sean comprobadas e incluidas en el expediente dentro del proceso del trámite ante la Comisión Provincial de Urbanismo.

No obstante, en aplicación del Artículo 136,5 del R.P.L.O.T.A.U., se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio de la C.P.U., y por lo tanto la aplicación y efectividad legal de todo el contenido del P.D.S.U., hasta tanto se corrija el Documento Técnico en cuanto a todo lo que expresamente se indica en el apartado del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U. relativo a: “Observaciones al nuevo Documento Técnico”, fechado en Enero de 2.007; debiendo presentar necesariamente el Informe Sectorial de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia respecto del Equipamiento Educativo existente en la localidad, así como exigible en el futuro.

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 Documentación a la que se hace referencia deberá refundir las correcciones de todas las deficiencias Técnicas indicadas tanto en el acuerdo de la C.P.U. de 14 de Diciembre de 2.006, como en el que ahora emite la C.P.U. indicadas de forma expresa en el apartado relativa a “Observaciones al nuevo Documento Técnico”.

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 únicamente la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

En este punto del Orden del Día se ausentó de la Sala de Juntas, a la hora de adoptar el presente acuerdo, D. Jesús Pintado Manzaneque, Vocal en esta C.P.U. en representación del Colegio de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha, al concurrir la circunstancia de ser el redactor del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de referencia.

1.3. – ARENAS DE SAN JUAN - Estudio de Detalle de un solar ubicado en la c/ Cervantes nº 8 y la Ronda de Circunvalación s/n, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: José Jacinto Fernández López. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: Sí.

Fecha Redacción Documento Técnico: Julio 2006.

INFORME:

El Estudio de Detalle de referencia plantea abrir una calle privada que comunique la Calle Cervantes con la Calle o Ronda Circunvalación. El sola objeto de Estudio Detallado tiene frente y accesos desde las Calles mencionadas.

La superficie del solar asciende a 1.480,32 m² y en aplicación de la Normativa Urbanística del Plan de Delimitación de Suelo Urbano vigentes en la localidad, y no de las Normas Subsidiarias de Planeamiento como se indica en el Estudio de Detalle, se obtendrían

antes y después de formular éste los siguientes Aprovechamientos:

- Sin Estudio de Detalle.....	2.646,66 m ² t
- Con Estudio de Detalle.....	2.226,66 m ² t
- Diferencia de Aprovechamiento.....	420,00 m ² t

Con la apertura del Vial peatonal se obtiene el siguiente reparto superficial:

- Parcela 1.....	589,77 m ²
- Parcela 2.....	358,12 m ²
- Parcela 3.....	165,44 m ²
- Vial o Calle peatonal.....	366,99 m ²
- Superficie Total.....	1.480,32 m ²

Observaciones al Documento Técnico

A continuación se indican las que se consideran más significativas:

- En ningún punto del Documento Técnico se hace referencia al cumplimiento ni del Texto Refundido ni del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

- Tampoco se hace referencia a los fines y objetivos que establece la Legislación para los Estudios de Detalle.

- Aunque se cita, no se justifica que la formulación del Estudio de Detalle esté prevista, con regulación expresa en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano Vigente al día de hoy en la localidad; ya que únicamente se cita que “en preceptivo la redacción del obligatorio Estudio de Detalle tal y como se establece en las N.N.S.S. de Arenas y la L.O.T.A.U.”

- El Estudio de Detalle se presenta incompleto en cuanto a la Documentación que debe contener en aplicación del Artículo 75 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

- No se hace ninguna alusión al posible aumento o disminución de Densidad Residencial; cuestión distinta a la Equivalencia de Aprovechamiento Urbanístico antes y después de la formulación del Estudio de Detalle.

- Las actuaciones a nivel de Urbanización del Viario, aún siendo privado, que se plantea sobre el solar objeto de Estudio de Detalle, demuestran en aplicación del T.R.L.O.T.A.U. que el Régimen Urbanístico del suelo incluido en el ámbito de actuación sea el del “Suelo Urbano No Consolidado” que determinan el T.R. y R.P.L.O.T.A.U., debido fundamentalmente al hecho de que se tiene que ejecutar un nuevo viario que dé lugar a las Parcelaciones futuras, al menos de las Parcelas números 1 y 2, de 589,77 m² y 358,12 m² respectivamente.

- Si el Estudio de Detalle hubiera sido Informado previamente por los Servicios

Técnicos Municipales, las Observaciones que se indican del Documento Técnico, el Ayuntamiento podría haberse evitado tramitar un expediente que no ajustándose técnicamente ni al T.R. ni al R.P.L.O.T.A.U., sí que se ajusta por el contrario al Trámite Administrativo que éste tipo de Estudios establecen los mencionados Texto Refundido y Reglamento de Planeamiento.

ACUERDO C.P.U.:

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

Con el acuerdo de la C.P.U. se le devolverá al Ayuntamiento uno de los dos ejemplares del Documento Técnico del Estudio de Detalle por no resultar necesario.

1.4. - FERNAN CABALLERO - Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores Urbanizables Industriales S-6, S-7 y S-8 del Área de Reparto A.R.-12 del P.O.M.; P.A.U. denominado “IND-CARBONERAS”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Pedro Espinosa Sánchez. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Noviembre 2005, Noviembre 2006 y Enero 2007.

1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** P.O.M., C.P.U. de 30-10-2003, D.O.C.M. de 07-07-2004
- **Población:** 1.139 habitantes (INE 1-1-2006)
- **Objeto:** Desarrollo de los Sectores S-6, S-7 y S-8 del A.R.-12 del P.O.M. en un único P.A.U.
- **Superficie:** 375.846,82 m² según medición real de los tres Sectores Urbanizables Industriales que se desarrollan conjuntamente.
- **Situación:** Al Sur-Este de la población frente a las carreteras N-401 y CR-211.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Promociones Liker-Almadén, 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 121 de 13 de Junio de 2006.
- **Publicación Diario:** Lanza de 8 de Junio de 2006
- **Resultado de la Información Pública:** Dos alegaciones presentadas de las que se desconoce su estimación o no.
- **Fecha de Certificación:** 19 de Julio de 2006
- **Acto de Apertura de plicas:** 19 de Julio de 2006
- **Resultado del Acto:** Sin Alternativas Técnicas en competencia. Plica única.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Documentación Administrativa y Técnica propia del P.A.U.
- Publicación y Notificaciones efectuadas por el Ayuntamiento.
- Certificados Municipales.
- Informe (Desfavorable) del Jefe de Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento, dada la afección de los Sectores 6, 7 y 8 respecto de la Variante de población de la Carretera N-401.
- Informe (Favorable) de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real, dada la afección de los Sectores 6, 7 y 8, respecto de la carretera de Titularidad Local CR-211, de Fernán Caballero a Carrión de Calatrava.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial de Desarrollo de los Sectores 6, 7 y 8 del Área de Reparto nº 12 del Plan de Ordenación Municipal.

Se advierte que los tres Sectores Urbanizables que se han agrupado figuran en el Plan de Ordenación Municipal “Sin Ordenación Detallada”, por lo que ésta última se realiza a través del Plan Parcial del presente P.A.U. que pasará a denominarse “IND-CARBONERAS”

El desarrollo en cuanto a ejecución del futuro Polígono Industrial está previsto que se realice en dos Fases, siendo la Primera de éstas la que contiene la mayor parte de las Reservas del Suelo con destino a Zona Verde de Sistema Local, así como todo el Suelo Dotacional Público destinado a Equipamiento y Servicios.

Se advierte que los cuadros comparativos que se reflejan a continuación, referidos a Normativa Urbanística y a Estándares Mínimos de Calidad Urbana, se han obtenido del Plan Parcial de Mejora fechado en Enero de 2007, por ser el último cronológicamente y por considerar que es el válido, puesto que se supone que está adaptado a lo Informado y requerido por la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento en su Informe de 23 de Noviembre de 2007.

Normativa Urbanística.

	POM. (o NN.SS.)	PAU
(°) Superficie Total	382.422,81 m ²	375.846,82 m ²
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	No se contemplan	4.951,20 m ² Zona Verde de protección de Infraestructuras
Uso Principal	Industrial	Industrial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	1 m ² t/m ² s	0,811 m ² t/m ² s
Coeficiente de homogeneización. En su caso.	-	-
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	382.422,81 u.a.	338,426,34 u.a.
Aprovechamiento Tipo	1 m ² th/m ² s	0,811 m ² th/m ² s
Superficie Neta	-	203.276,90 m ²
Ordenanza	Industrial (P.O.M.)	Industrial (P.O.M.)
Parcela mínima	500 m ²	500 m ²
Frente mínimo	-	10 m
Retranqueos	0 m a fachada y lateral, 4 m al fondo	0 m a fachada y lateral, 4 m al fondo
Número de Plantas	B + 1	B + 1
Altura	10 m	10 m
Ocupación	90 %	90 %
Edificabilidad neta	-	1,50 m ² t/m ² s
Numero de Viviendas / Densidad	-	-

(°) La superficie total de 382.442,81 m² procede de la suma de los 3 sectores que ahora se desarrollan de forma conjunta, obedeciendo al siguiente reparto contemplado en el P.O.M. para cada uno de ellos.

Sector 6	106.509,60 m ²
Sector 7	136.396,03 m ²
Sector 8	139.517,12 m ²
Superficie Total Agrupada.....	382.422,81 m ²

No obstante, la superficie total del ámbito de los tres Sectores, según medición real del terreno, arroja una superficie total de 375.846,82 m².

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	382.422,81 m ²	375.846,82 m ²
Edificabilidad lucrativa total	-	304.915,35 m ² t
Dotacional	19.121,14 m ²	21.762,51 m ²
Zonas Verdes	38.242,28 m ²	38.409,82 m ²

Aparcamiento Público en superficie	50% Plazas Privadas	> 410 Plazas
Superficie neta	-	203.276,90 m ²
Aprovechamiento	-	304.915,35 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	-	20.327,69 m ²
Instalaciones propias	-	-
Red viaria	-	107.446,39 m ²

4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el anteproyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado principalmente hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema separativo para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre principalmente por la calzada hasta conectar con el colector emisario.
- **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 telecomunicaciones y telefonía:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telecomunicaciones y telefonía.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el anteproyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el anteproyecto de urbanización.

Documentos del Anteproyecto:

El Anteproyecto consta de memoria, planos y presupuesto.

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

- Compromisos:

Se recogen los compromisos asumidos por el agente urbanizador, entre otros realizar las obras de urbanización y las cesiones a realizar conforme al P.A.U. aprobado. El Ayuntamiento de Fernán Caballero como administración actuante efectuará la supervisión, dirección y control de la ejecución del P.A.U.

- Plazos:

Ejecutar en el plazo inferior a tres años todas las obras de urbanización previstas en el proyecto de urbanización aprobado para la ejecución del programa de actuación urbanizadora del Polígono Industrial “Carboneras” del término municipal de Fernán Caballero, salvo los sistemas generales precisos a efectuar fuera de la unidad de actuación.

- Garantías:

El urbanizador, principalmente interesado en la correcta y rápida ejecución de las obras de urbanización del Polígono Industrial “Carboneras” del término municipal de Fernán Caballero, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 110.3 D) TRLOTAU constituirá, una vez resulte adjudicatario, la fianza por el valor del 7% de los costes de urbanización previstos en el proyecto de urbanización en garantía del cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.

La prestación de dicha garantía se realizará mediante aval, el cual tendrá validez hasta tanto el Excelentísimo Ayuntamiento de Fernán Caballero no autorice su cancelación.

- Penalizaciones:

El incumplimiento de los plazos de urbanización aludidos en el compromiso tres apartado D) de este convenio por causas imputables al urbanizador, salvo prórroga justificada, podrá dar lugar a la caducidad de la adjudicación con pérdida del aval depositado.

La resolución de la adjudicación de acordar en caso de incumplimiento grave por el urbanizador, entendiéndose como tales los que establecen las normas rectoras de la contratación administrativa y, en especial:

Abandono injustificado de las obras de urbanización por plazo superior a seis meses.

Adelanto de las obras de edificación sobre las de urbanización, de forma que resulten edificaciones concluidas sobre terrenos que no cuenten aún con los servicios urbanísticos básicos.

PROPUESTA JURIDICO-ECONÓMICA:

El agente urbanizador PROMOCIONES LIKER ALMADÉN S.L.

El P.A.U de los Sectores 6, 7 y 8 se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

No consta la existencia de relaciones entre ambos.

- Gastos de urbanización:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM) URBANIZACIÓN	5.530.585,95 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM) SISTEMAS GENERALES	838.203,14 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	6.368.789,09 €
GASTOS GENERALES (13%)	827.942,58 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	382.127,34 €
TOTAL	7.578.859,01 €
I.V.A. (16%)	1.212.617,44 €
HONORARIOS TÉCNICOS	275.906,25 €
GASTOS DE PROMOCIÓN, ANUNCIOS, TASAS Y LICENCIAS (6%)	527.488,58 €
RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR (12%)	1.054.977,17 €
GASTOS IMPREVISTOS (5% S/PEM)	439.573,82 €
TOTAL URBANIZACIÓN	11.089.422,27 €

Faltan los gastos de conservación y las indemnizaciones (en su caso) según se establece en el art. 115.

- Proporción de solares o cuotas de retribución:

En el Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono Industrial “Carboneras” del término municipal de Fernán Caballero se establece como única modalidad de pago al Agente Urbanizador el pago en metálico, mediante certificaciones mensuales de obra emitidas por la dirección facultativa. No obstante, el urbanizador aceptará el pago en especie, previo acuerdo con los propietarios, a razón de setenta €/m² de suelo neto resultante.

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 al T.R.L.O.T.A.U., no obstante deberá complementarse con:

- Nuevo Informe de Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento, ya que el emitido en fecha 23 de Noviembre de 2006 fue Desfavorable, desconociéndose si el Documento Técnico (Plan Parcial de Desarrollo) remitido el 16 de Enero de 2007, así como sus complementos y correcciones, se han adaptado a lo indicado en el mencionado Informe.

En cualquier caso, el Plan Parcial de Desarrollo del P.A.U. que ahora se Informa

deberá corregirse según indique el Informe Sectorial al que se hace mención en el punto anterior (Ministerio de Fomento).

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- El Plan Parcial de Desarrollo deberá reajustarse en cuanto a todos los datos numéricos y gráficos en un documento refundido único en el que figuren los datos más significativos de la separata del Plan Parcial fechado en Enero de 2007, y del que se supone que se ajusta a las cuestiones por las que la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento “Informó Desfavorablemente” el P.A.U.

- Deberá justificarse numérica y gráficamente las Plazas de Aparcamiento Privadas, a localizar dentro de las parcelas edificables, así como las Plazas de Aparcamiento Públicas a ubicar en el Viario o en Zonas anejas a éste, ya que las que se indican en el Plan Parcial de Desarrollo resultan insuficientes.

Se advierte que nunca computará como Plazas Públicas los accesos a las parcelas que recoge el Plan Parcial; exigencia que posiblemente afecte al reparto superficial que se ha estimado y en el que se basa el Informe del P.A.U., alterándose por lo tanto la Ordenación Detallada Propuesta.

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 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:

- Se deberá especificar la relación entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquel sobre los terrenos de estos y los acuerdos ya alcanzados, según se establece en el Art. 110 del T.R.L.O.T.A.U.
- 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.
- En el supuesto que existan indemnizaciones se deberán reflejar en los gastos de la urbanización, 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 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 y Adjudique el desarrollo del 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, debiendo remitir entonces un nuevo ejemplar del P.A.U. subsanado y adecuado a las cuestiones Técnicas e Informes Sectoriales a los que se hace referencia.

El Informe Preceptivo que emite la C.P.U. es sin perjuicio de la futura viabilidad de los Usos y Actividades a implantar en el Polígono Industrial, estando éstas supeditadas a la correspondiente Licencia de Actividad a conceder por el Ayuntamiento.

1.5. - MALAGON - Estudio de Detalle de un solar ubicado entre la calle Jiménez de Rada, Paseo de la Estación y un Canal o Riachuelo, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Ignacio Frutos Navarro. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: Sí.

Fecha Redacción Documento Técnico: Junio 2006.

INFORME:

El Estudio de Detalle de referencia plantea ordenar un solar ubicado entre un Canal o Riachuelo, el Paseo de la Estación y la Calle Jiménez de Rada.

La Ordenación del solar se obtiene mediante la apertura de una calle privada, que discurriría paralelamente a la Calle Jiménez de Rada, accediéndose a la primera desde la Zona de Protección al Canal, desconociéndose de esta última Zona el carácter Privado o Público que está previsto para ella en un futuro.

La superficie total del solar asciende a 2.664,36 m² y en aplicación de la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en la localidad, se obtendría antes y después de la formulación del Estudio de Detalle el mismo Aprovechamiento Urbanístico, concediendo éste a 3.578,50 m², por lo que quedaría justificada la Equivalencia de Edificabilidad, estando repartida ésta entre las 44 viviendas en Bloque que se obtienen.

Con la apertura del Vial peatonal se obtiene el siguiente reparto superficial en cuanto a:

- Parcela Edificables (Bloque 1, 28 viviendas).....	1.058,90 m ²
- Parcela Edificables (Bloque 2, 16 viviendas).....	595,60 m ²
- Vial Particular y zonas de Afeción al Canal y de Libre uso privado	1.009,86 m ²
- Superficie Total del Solar.....	2.664,36 m ²

Como características más significativas en cuanto a la Normativa Urbanística aplicable al solar objeto de Estudio, así como de la ubicación de dicho solar en el Municipio, se indican las siguientes:

- Ubicación del solar: Parcela 1, de la Unidad de Actuación UA-1 de las N.N.S.S. de Malagón.
- Calificación: Residencial en Manzana Cerrada con Industria Tolerada; sin embargo el Estudio de Detalle plantea Tipología Residencial en Bloque Aislado o Vivienda Colectiva.
- Número Máximo de Plantas: PSS + PB + 1, igual que recoge el Estudio de Detalle.
- Fondo Máximo Edificable: 20 m; sin embargo el Estudio de Detalle prolonga éste a 30,60 m, aunque en distinta Tipología Residencial.

Observaciones al Documento Técnico

A continuación se indican las que se consideran más significativas:

- En ningún punto del Documento Técnico se hace referencia al cumplimiento ni del Texto Refundido ni del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Tampoco se hace referencia a los fines y objetivos que establece la Legislación para los Estudios de Detalle.
- No se justifica que la formulación del Estudio de Detalle esté prevista, con regulación

expresa en los N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico de Malagón, al menos textualmente, puesto que no se trata de un Plan de Ordenación Municipal.

- El Documento Técnico adolece, de cara a posibles actuaciones futuras, del Informe Sectorial de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, por lo que respecta a la afección que representa la barrera física del Canal o Riachuelo que le sirve de límite posterior al solar; significándose además que aparte de la Legislación Sectorial se deberá observar y cumplir la Disposición Adicional del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. que le afecta al expediente de forma directa.

- El Estudio de Detalle se presenta incompleto en cuanto a la Documentación que debe contener en aplicación del Artículo 75 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

- La Edificabilidad Bruta finalmente obtenida supera la Máxima Residencial que para el Suelo Urbano Consolidado establece y limita el T.R.L.O.T.A.U.

- No se hace ninguna alusión al posible aumento o disminución de Densidad Residencial; cuestión distinta a la Equivalencia de Aprovechamiento Urbanístico antes y después de la formulación del Estudio de Detalle.

- Las actuaciones a nivel de Urbanización del Viario, aún siendo privado, que se plantea sobre el solar objeto de Estudio de Detalle, demuestran en aplicación del T.R.L.O.T.A.U. que el Régimen Urbanístico del suelo incluido en el ámbito de actuación sea el del “Suelo Urbano No Consolidado” que determinan el T.R. y R.P.L.O.T.A.U., debido fundamentalmente al hecho de que se tiene que ejecutar un nuevo viario que dé lugar a las Parcelaciones futuras.

- En cuanto a la Calificación del solar sobre el que se desarrolla el Estudio de Detalle, únicamente se cita que se trata de Suelo Urbano, así como de que se desarrolla sobre la Parcela 1 de la Unidad de Actuación UA-1 de las N.N.S.S., sin que se indique el estado urbanístico de la mencionada Unidad a nivel de Planeamiento de Desarrollo. En cualquier caso, si la UA-1 hubiera sido ya Urbanizada Legal y Reglamentariamente, nada impide delimitar una nueva Unidad de Actuación sobre la Parcela 1 de la UA-1 original.

- Se desconoce en base a que precepto legal, Reglamentario o de las N.N.S.S. de Malagón se plantea el cambio de Tipología Edificatoria Residencial que recoge el Estudio de Detalle, pasando de Manzana Cerrada a bloque Aislado; así como el hecho de superar el Fondo Máximo Edificable, ya que se pasa de 20 m en Manzana Cerrada a 30,60 m en Bloque Aislado o Vivienda Colectiva.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda **INFORMAR DESFAVORABLEMENTE** el Estudio de Detalle de referencia en base a las “Observaciones que de dicho Documento Técnico” se realizan en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.; fundamentalmente en cuanto al Régimen Urbanístico del Suelo aplicable al Suelo

objeto de Ordenación, consideraciones que irían más allá de meras correcciones o subsanaciones del Estudio de Detalle tramitado, por lo que se sugiere delimitar una Unidad de Actuación Urbanizadora, así como la Redacción y Tramitación Administrativa del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, debiendo desarrollarse éste mediante un Plan Especial de Reforma Interior, al que le será exigible lo que establece la Disposición Transitoria Segunda, punto 2, relativa al Régimen Urbanístico del Suelo Urbano que determina el Texto Refundido de la L.O.T.A.U. (Artículos 45 y 69 por aplicación directa de la Disposición Transitoria citada).

1.6. - MIGUELTURRA - Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** COMPAÑÍA PLANIFICADORA, S.L.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Octubre 2.006.
- **Población:** 12.354 Habitantes (I.N.E. 1-1-2006)
- **Planeamiento Urbanístico Vigente:** Normas Subsidiarias de Planeamiento (Tipo B)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 26-5-1994, D.O.C.M. de 1-7-1994.
- **Antecedentes urbanísticos posteriores a la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que obran en el Inventario y Archivo de Planeamiento Urbanístico Provincial existente en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Urbanismo y Vivienda:**

EXPEDIENTE	C.P.U.	D.O.C.M.
E.D. MANZANA 11-2, SECTOR SC-6	07/03/1995	-
MODIFICACION N.N.S.S. PARA APERTURA VIAL EN C/ CARRETAS Y C/ PRIMERA	20/12/1995	02/02/1996
MODIFICACION N.N.S.S. SECTOR SC-8 QUE AFECTA A PARCELA MINIMA	28/02/1996	03/04/1996

MODIFICACION N.N.S.S. RELATIVA A PERMUTA Y CAMBIO DE USO SECTORES SC3, SC4 Y SC5	12/06/1996	26/07/1996
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SU-5 (P.E.R.I.)	16/04/1998	04/12/1998
P.A.U. SECTOR URBANIZABLE SU-9	09/12/1999	29/02/2000
P.E.R.I. RELATIVO AL CONTENIDO LITERARIO DE DETERMINADOS ARTICULOS DE LAS N.N.S.S.	23/02/2000	18/02/2000
P.A.U. SECTOR URBANIZABLE SU-7	26/07/2000	20/04/2000
P.A.U. SECTOR URBANIZABLE SU-8	26/07/2000	05/09/2000
PLAN PARCIAL DE ORDENACION. MODIFICACION SECTOR SU-2 (INFORMADO)	18/10/2000	-
P.A.U. SECTOR URBANIZABLE SU-2	28/02/2001	06/04/2001
E.D. ORDENACION PLAZA DE NUEVA APERTURA ENTRE LAS CALLES LIBERTAD Y PRINCIPIES DE ESPAÑA	10/05/2001	-
MODIFICACION N.N.S.S. Y DE PLANEAMIENTO UA-8 "PINO GRANDE"	19/07/2001	14/08/2001
MODIFICACION N.N.S.S. Nº 1/2001, MEJORA TRAZADO DEL VIARIO CONFLUENCIAS C/ LIBERTAD C/V ISAAC PERAL Y CARRETAS C/V RAMO	19/07/2001	14/08/2001
MODIFICACION N.N.S.S. Nº 2/2001, REGULACION DEL ESPACIO INTERPUESTO	18/10/2001	21/12/2001
P.A.U. UNIDAD DE EJECUCION UE-7	18/10/2001	18/02/2002
MODIFICACION N.N.S.S. Nº 5 SUPRESION FONDO MAXIMO EDIFICABLE	18/10/2001	25/01/2002
P.A.U. SECTORES URBANIZABLES SU-3, SU-4 Y SU-6	21/03/2002	26/04/2002

E.D. EN PARCELA DOTACIONAL DEL SECTOR SU-5	23/05/2002	-
E.D. EN SOLAR RONDA DE LAS CAÑADAS S/N	23/05/2002	-
MODIFICACION N.N.S.S. N° 4/2001	23/05/2002	03/07/2002
MODIFICACION PLAN PARCIAL SECTORES SU-3, SU-4 Y SU-6 (INFORME) (ARCHIVADO CON P.A.U. N° 51)	23/10/2002	-
MODIFICACIÓN PUNTUAL N.N.S.S. 1/2002	23/10/2002	09/07/2003
E.D. 2 SOLAR SITUADO EN RONDA DE LAS CAÑADAS S/N	27/02/2003	-
E.D. SOLAR C/ PABLO RUIZ PICASSO N° 9	09/06/2004	-
MODIFICACIÓN N° 1/04 N.N.S.S. RELATIVA A RECALIFICACION DE SUELOS URBANOS, COMPLEJO POLIDEPORTIVO "ANGEL CASTELLANOS", CAMPO DE FUTBOL, UBICADO EN LAS C/ MIGUEL HERNANDEZ, TODOS LOS SANTOS Y P° STO. TOMAS VILLANUEVA.	09/06/2004	19/07/2004
P.A.U. UNIDAD DE EJECUCION UE-3	09/06/2004	15/07/2004
P.A.U. UNIDAD DE EJECUCION UE-5	22/07/2004	17/08/2004
E.D. PARCELA C/ DINAMARCA S/N	11/07/2005 (INVENTARIO)	-
E.D. SOLAR C/ ORIENTE N° 75, 77, 79, 81, 83 Y 85	03/08/2006 (INVENTARIO)	-
P.A.U. TERRENOS PROLONGACION C/ SUECIA	05/07/2006	

2.- TRÁMITE ADMINISTRATIVO

- El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establecen los artículos 37 del T.R.L.O.T.A.U. y 136 del R.P.L.O.T.A.U.

- Concertación Interadministrativa con la Consejería competente en Materia de Ordenación Territorial y Urbanística (Artículo 134, R.P.L.O.T.A.U.): Informe solicitado por el Ayuntamiento el 21 de Diciembre de 2.006 y emitido directamente por el Servicio de Urbanismo, el 3 de Enero de 2.007; Informe que le fue remitido al Ayuntamiento el 8 de Enero de 2.007.

- **Información Pública:**

- D.O.C.M. nº 93 de 1 de Junio de 2.004 y nº 156 de 5 de Agosto de 2.005, ésta última relativa a la exposición pública del contenido de las modificaciones introducidas en el P.O.M. a consecuencia de la Información Pública inicial.
- Diario “La Tribuna de Ciudad Real” de 27 de Mayo de 2.004, y “Diario La Tribuna de Ciudad Real” de 30 de Julio de 2005, ésta última relativa a la exposición pública del contenido de las modificaciones introducidas en el P.O.M. a consecuencia de la Información Pública inicial.
- Resultado de la última Información Pública efectuada:
 - 2 Alegaciones Estimadas, así como las sugerencias formuladas por los Servicios Técnicos Municipales, en base a los motivos que expresamente quedan recogidos en el acuerdo de Aprobación Inicial del P.O.M.
 - 17 Alegaciones Desestimadas en base a los motivos que expresamente quedan recogidos en el acuerdo de Aprobación Inicial del P.O.M.

- **Concertación Administrativa:**

- Ayuntamientos Colindantes:

- Picón.
- Carrión de Calatrava.
- Fernán Caballero.
- Pozuelo de Calatrava.
- Almagro.
- Ciudad Real.

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

1º Dirección General del Agua: No se aporta. Su contenido hará referencia a la Suficiencia o no de las siguientes Infraestructuras Urbanísticas a nivel Municipal o Supramunicipal:

- Abastecimiento.
- Saneamiento.
- Depuración.

En los tres casos, siempre que concurren circunstancias competenciales y de gestión por parte de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

2º Informe Favorable de Bienestar Social: No se aporta, aunque existe constancia de su solicitud de fecha 15 de mayo de 2002 en la fase de Concertación Interadministrativa.

3º Informe Favorable de Cocemfe-Castilla La Mancha: No se aporta. No existe constancia de su solicitud.

4º Informe de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística: Informe solicitado por el Ayuntamiento el 21 de Diciembre de 2.006 y emitido directamente por el Servicio de Urbanismo el 3 de Enero de 2.007; Informe que le fue remitido al Ayuntamiento el 8 de Enero de 2.007.

- **Otros Informes Sectoriales (Presentados)**

- Informe de la Delegación de Educación y Cultura (Elementos dignos de Protección) de 3 de Abril de 2.002.
- Informe de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente (Vías Pecuarias) de 10 de Abril de 2.002.
- Informe de la Delegación del Ministerio de Defensa, emitido el 22 de Mayo de 2.002 y de la Secretaría de Estado de Defensa (Favorable) emitido el 30 de Junio de 2.004.
- Informe de la Delegación de Sanidad (Recomendaciones), emitido el 22 de Mayo de 2.002.
- Informes de ENAGAS, S.A. (Gasoducto de Transporte de Sevilla a Madrid), emitido el 23 de Mayo de 2.002 y el 28 de Junio de 2.004.
- Informe del Consorcio R.S.U. (Tratamiento de los Residuos Sólidos Urbanos), emitido el 24 de Mayo de 2.002.
- Informe de la Compañía Logística de Hidrocarburos, CLH (Oleoducto Rota a Zaragoza), emitido el 28 de Mayo de 2.002.
- Informe de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real (No titularidad de ningún bien ni derecho), emitido el 29 de Mayo de 2.002.
- Informes de Patrimonio y Urbanismo de RENFE (Sistemas Generales Ferroviarios), emitidos el 7 de Junio de 2.002 y el 14 de Julio de 2.004.
- Informes de Emergencia Ciudad Real (Seguridad Contra Incendios), emitidos el 11 de Junio de 2.002 y el 22 de Junio de 2.004.

- Informes de la Delegación del Ministerio de Economía y Hacienda (Bienes Inmuebles Patrimonio del Estado), emitido el 5 de Junio de 2.002 por el Gabinete Técnico de Valoraciones y el 20 de Agosto de 2.004.
- Informe de Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea, AENA (Legislación Aeroportuaria), emitido el 17 de Junio de 2.002.
- Informe de la Consejería de Ciencia y Tecnología (Ordenación de las Instalaciones de Radiocomunicación), emitido el 18 de Junio de 2.002.
- Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha (Autovía Ciudad Real-Atalaya del Cañabate), emitido el 13 de Junio de 2.002.
- Informes de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento (Inexistencia de Aeropuertos de Interés General en el Término Municipal), emitidos el 24 de Junio de 2.002 y el 24 de Junio de 2.004.
- Informe de la Subdirección General de Producción Cartográfica del Instituto Geográfico Nacional del Ministerio de Fomento (Mapa Topográfico Nacional), emitido el 2 de Octubre de 2.002.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana del Ministerio de Medio Ambiente (Proyectos de Obras en el Término Municipal), emitido el 14 de Octubre de 2.002.
- Informe de la Subdelegación del Gobierno (Sin objeciones de ningún tipo), emitido el 15 de Junio de 2.004.
- Informe de la Delegación Provincial de Sanidad (Favorable Condicionado), emitido el 16 de Junio de 2.004.
- Informe de la Dirección Provincial de Economía y Hacienda de la J.C.C.M. (Sin objeciones de ningún tipo), emitido el 22 de Junio de 2.004.
- Informe de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento de Ciudad Real (Favorable), emitido el 30 de Junio de 2.004.
- Informe de Unión Fenosa Distribución (Tendidos Aéreos y Redes de Distribución), emitido el 15 de Julio de 2.004.
- Informe de la Delegación de Agricultura (Inexistencia de Zonas de Actuación Pública), emitido el 22 de Julio de 2.004.
- Informe de la Consejería de Cultura (Protección del Patrimonio Arqueológico, Bienes de Interés Cultural y Bienes Inventariados), emitido el 10 de Febrero de 2.005.

- Informe de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura (Protección del Patrimonio Arqueológico), emitido el 25 de Febrero de 2.005.

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

- Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas de la J.C.C.M.; aunque aparentemente emitido por dicho Servicio, según recoge el Documento 112 del Tomo 2 del Expediente Administrativo del Plan de Ordenación Municipal.
- Informe que establece el Artículo 25,4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005.
- Informe de la Empresa Municipal de Aguas, o entidad correspondiente, relativo a la suficiencia de Recursos Hídricos y de Saneamiento y Depuración, tanto para la población existente como para la prevista, proveniente del Planeamiento de Desarrollo.
- Informe de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia respecto del Equipamiento Educativo existente así como del exigible en un futuro.

3.- EVALUACIÓN AMBIENTAL PRELIMINAR (EXPTE: PL/OT/CR/294)

- E.A.P. emitida por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en fecha 25 de Mayo de 2.006.
- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural emitido el 13 de Febrero de 2.007 relativo a la adecuación del P.O.M., remitido por el Ayuntamiento para su Aprobación Definitiva, a la E.A.P. que de dicho Plan emitió la Dirección General de Calidad Ambiental, y cuyo contenido se transcribe literalmente a continuación:

En relación con el “PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MIGUELTURRA” y su Evaluación Ambiental Preliminar (expte. PL/OT/CR/294) por la presente se comunica que comprobada la documentación técnica que adjunto se devuelve, la misma debe ser modificada en los siguientes aspectos:

En texto:

- 1) *En relación con la 2ª y 3ª medidas vinculantes: en la pág. 171 de las 'NORMAS' en la definición del suelo rústico de protección natural se deben incluir: elementos geomorfológicos, formaciones boscosas y hábitats protegidos. También debe modificarse en el mismo sentido el contenido de su página 188. En la página 177 y siguientes de las 'NORMAS' en el suelo rústico de protección ambiental se prevén usos que no son posibles en dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección, por tanto deben modificarse.*
- 2) *Respecto a saneamiento y depuración en relación con la 5ª medida vinculante debe aportarse, al menos, el convenio para la "Ampliación de la EDAR de Ciudad Real y Miguelturra y colectores" suscrito por Hidroguadiana S.A y los Ayuntamientos de Ciudad Real y Miguelturra acompañado de un Plan de Etapas de las diferentes áreas de crecimiento previstos en el Plan de Ordenación Municipal en función de la ejecución y puesta en marcha del nuevo sistema de depuración.*
- 3) *La 6ª medida vinculante dispone que "se deberá reutilizar, en la medida de lo posible, el agua -se entiende 'pluvial'- para el riego de zonas verdes, evitando el empleo de agua potable para estos riegos", sin embargo en la pág. 149 de la 'Memoria Informativa y Justificativa' se contempla únicamente "el vaciado de esta agua a la red general durante las horas valle del servicio". Debe recogerse la medida vinculante como tal.*
- 4) *Respecto al abastecimiento hídrico del municipio, en cumplimiento de las medidas vinculantes 5ª y 7ª debe incorporarse a la documentación suficiente justificación técnica y administrativa de la capacidad para abastecer el caudal demandado por los crecimientos previstos: convenios firmados, obras en ejecución, concesiones administrativas o en trámite.....*
- 5) *Se deberá incluir el informe vinculante del Órgano competente de la Junta en materia de Aguas (medida vinculante octava)*
- 6) *La 12ª medida vinculante, en su primer párrafo dispone que "se deberá justificar la capacidad de la infraestructura -se entiende 'viaria'- para albergar el crecimiento que se generará con el P.O.M.", si embargo en la pág. 150 de la 'Memoria Informativa y Justificativa' (apartado: 'Movilidad interurbana') únicamente se señala que "el tramo de carretera CM-4127 pasa prácticamente a ser una calle interior, debiendo urbanizarse como tal para que el tráfico de paso busque otras alternativas", sin detallarse cuáles son éstas en sentido Ciudad Real, Valdepeñas y autovías A-43 y A-41.*
- 7) *La 12ª medida vinculante, en su tercer párrafo dispone que "dada la cercanía de este término con Ciudad Real debería estudiarse la posibilidad de crear un corredor que permita la conexión de ambas localidades mediante infraestructura adecuada para el empleo de vehículos no motorizados" -entendida también como vía peatonal-, aunque no se observa descrita ninguna previsión.*

En plano:

- 1) *Es de notar que no se observan: en la división municipal del casco urbano de Miguelturra los 'elementos geomorfológicos' señalados y el Hábitat protegido código 82AO41 (lindante por el norte con la carretera N-420) y en la división municipal de Peralbillo el Hábitat código 834016 y los 'elementos geomorfológicos' existentes (dos*

'formaciones de origen volcánico' -afloramientos volcánicos- situados al este). Deben incluirse en el plano.

- 2) *También conforme a la resolución de 16/2/2006 de la Secretaría General para la Prevención y el Cambio Climático por la que se reforma la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto de aeropuerto Don Quijote de Ciudad Real (BOE de 23/02/06) el suelo rústico no urbanizable de especial protección natural definido por la existencia de la ZEPA Campo de Calatrava debe ser ampliado hasta el camino de "Cabeza del Aljibe".*
- 3) *La denominación "Zona RAMSAR" debería sustituirse por la que le corresponda oficialmente. Así: "Zona de Influencia de la Reserva Natural Laguna del Prado" y "Refugio de Fauna Embalse de El Vicario".*
- 4) *Conforme a la medida vinculante 4ª Para los "cursos fluviales" se tendrá en cuenta en la leyenda y definirse en la trama la protección completa que incluye el propio cauce hidrológico superficial y la franja de 100 m a ambos lados (de igual forma a como se especifica con las vías pecuarias respecto su franja de protección de 3 m añadida al ancho legal).*
- 5) *No se localiza en los planos el suelo rústico no urbanizable de especial protección estructural que se menciona en la pág 193 de las 'NORMAS'. Deben coordinarse ambos documentos.*

Error material

- 1) *Observado en la pág. 159 de la 'Memoria Informativa y Justificativa': "Ley 97/1999, de Conservación de la Naturaleza en Castilla-La Mancha", debería corregirse por 'Ley 9/1999'.*

Modificaciones que deberán ser introducidas y consideradas en el Documento Técnico del Plan de Ordenación Municipal.

4.- APROBACIÓN INICIAL

- Ayuntamiento Pleno de sesión de 22 de Noviembre de 2.005.

INFORME DEL P.O.M.

Atendiendo a cada uno de los Documentos de que ha de constar el P.O.M., según el Artículo 40 y siguientes del R.P.L.O.T.A.U.; se Informa que el Modelo Territorial que plantea el Plan de Ordenación Municipal de Miguelturra está siendo, al día de hoy, examinado por el Servicio Técnico de Urbanismo de la Delegación Provincial; Modelo Territorial en cuanto a su crecimiento que deberá respetar el Equilibrio Urbanístico del territorio , sin agotar sus recursos ni saturar las Infraestructuras Supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia; tal y como establecen los Artículos 37,3,a) y 136,3,a) del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda SUSPENDER la Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Miguelturra en base a lo que establecen los Artículos 37,4 y 136,4 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente, en relación directa con el punto y letra 3,a) de los mencionados Artículos; no siendo aplicable por lo tanto lo que establece el punto 5 de los citados Artículos 37 y 136, por lo que el expediente deberá completarse según especifica el Informe-Adecuación del P.O.M. a la E.A.P., emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural el 13 de Febrero de 2.007, y remitido al Ayuntamiento de Miguelturra el 19 de Febrero.

Igualmente, el expediente deberá completarse con los Informes Sectoriales no presentados, o al menos no acreditados en el Expediente Administrativo remitido por el Ayuntamiento cuando envió el Plan de Ordenación Municipal al objeto de su Aprobación Definitiva.

Cuando se complete el Informe Técnico del P.O.M. por parte del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial, se le deberá dar traslado al Ayuntamiento de Miguelturra al objeto de que se subsanen aquellas cuestiones técnicas que se detecten.

1.7. - TORRALBA DE CALATRAVA - Programa de Actuación Urbanizadora de la 2ª Fase del Polígono Industrial “La Vega”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

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

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Junio de 2005.

1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 22/06/1993, D.O.C.M. de 28/07/1993
- **Población:** 3.006 habitantes (INE 1-1-2006)
- **Objeto:** Desarrollo de la 2ª Fase del Polígono Industrial Municipal “La Vega” definida mediante la Modificación Puntual nº 2B de las N.N.S.S. de Torralba de Calatrava.
- **Superficie:** 176.406,69 m².
- **Situación:** Al sur de la población, contiguo y tangente por la parte posterior a la 1ª Fase del mismo Polígono Industrial.
- **Sistema:** Gestión Directa (Ayuntamiento de Torralba de Calatrava)

2.- TRÁMITE:

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

- **Publicación D.O.C.M:** nº 150, de 24 de Julio de 2006.
- **Publicación Diario:** La Tribuna de Ciudad Real, de 13 de Julio de 2006.

- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones ni Alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 8 de Enero de 2007.
- **Acto de Apertura de plicas:** Gestión Directa por lo que no existió Acto de Apertura de Plicas.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Documentación Administrativa y Técnica propia del P.A.U.
- Publicaciones y Notificaciones efectuadas.
- Certificados Municipales.
- Resolución de la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización de la 2ª Fases del Polígono Industrial “La Vega”, publicada en el D.O.C.M. nº 270, 2º Fascículo de fecha 29 de Diciembre de 2006.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial de Desarrollo cuya Ordenación Detallada no altera la establecida para ésta última en la Modificación Puntual nº 5B de las N.N.S.S. de Torralba de Calatrava, mediante la que se delimitó y definió Detalladamente la 2ª Fase del Polígono Industrial que ahora se desarrolla.

La Modificación Puntual a la que se hace referencia en el párrafo anterior fue Aprobada Definitivamente en C.P.U. de sesión de 14 de Diciembre de 2006 y Publicada en el D.O.C.M. nº 34 de 15-02-2007.

Se recuerda que la Modificación Puntual nº 5B a la que se hace referencia está relacionada a su vez con la Modificación Puntual 5A, al día de hoy pendiente de Informe por la Comisión Regional de Urbanismo, ya que mediante esta última se reubican 2.438,54 m² de Zona Verde de Sistema Local, provenientes de la 1ª Fase, junto a los 17.640,66 m² de Zona Verde de Sistema Local de la 2ª Fase.

Normativa Urbanística.

	POM. (o NN.SS.)	PAU
Superficie Total	176.406,69 m ²	176.406,69 m ²
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	-	-
Uso Principal	Industrial	Industrial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	-	130.236,99 m ²
Coeficiente de homogeneización. En su caso.	-	-
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	-	130.236,99 ua
Aprovechamiento Tipo	-	0,7382 m ² th/m ² s
Superficie Neta	130.236,99 m ²	130.236,99 m ²
Ordenanza	Industrial	Industrial

Parcela mínima	300 m ²	300 m ²
Frente mínimo	10 m	10 m
Retranqueos	7 m a fachada	7m a fachada
Número de Plantas	-	-
Altura	11 m	11 m
Ocupación	La resultante	La resultante
Edificabilidad neta	1 m ² t/m ² s	1 m ² t/m ² s
Numero de Viviendas / Densidad	-	-

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	-	176.406,99 m ²
Edificabilidad lucrativa total	-	130.236,99 m ² t
Dotacional	5% S.T.O.	8.820,33 m ²
(Δ) Zonas Verdes	10% S.T.O.	20.079,20 m ²
(°) Aparcamiento	50% Plazas Privadas	327 Plazas de Aparcamiento
Superficie neta	-	130.236,99 m ²
Aprovechamiento	-	130.236,99 ua
Suelo 10% Aprovechamiento	-	1.867,77 m ²
Instalaciones propias	-	-
Red viaria	-	19.708,71 m ²

(°) De las 327 Plazas de Aparcamiento Público, 312 lo son para Turismos, 8 adaptadas a minusválidos y 7 para camiones.

(Δ) Los 20.079,20 m² de Zona Verde de Sistema Local incluyen 17.640,66 m² (10% S.T.O.) más los 2.438,54 m² de Zona Verde de Sistema Local procedentes por Recalificación de la 1ª Fase del Polígono Industrial Municipal “La Vega”.

4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Obras de urbanización:

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el proyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado principalmente hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema separativo, disponiendo de una red para la recogida de aguas residuales y otra para las aguas pluviales que discurren principalmente por la calzada, las aguas residuales 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 telecomunicaciones:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telecomunicaciones.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** La jardinería se refleja en el proyecto de urbanización y el amueblamiento urbano no.
- **Señalización:** Se refleja en el proyecto de urbanización.

Documentos del proyecto:

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

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

El P.A.U. de la 2ª fase del Polígono Industrial “La Vega” se realizará mediante GESTIÓN DIRECTA.

- Relación de compromisos asumidos por la administración:

No se han aportado.

PROPUESTA JURÍDICO ECONÓMICA:

No se ha aportado la propuesta Jurídico-Económica.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

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:

En general se considera completo y ajustado al Texto Refundido de la L.O.T.AU., no precisándose Informes Sectorial complementarios ni Evaluación Ambiental Preliminar ya que éstos fueron aportados junto al Trámite Administrativo de la Modificación Puntual nº 5B de las N.N.S.S. de Torralba de Calatrava.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- De las Plazas de Aparcamiento Públicas, ubicadas en Viario, habrá que descontar los accesos a las parcelas industriales que se prevén; así como todas las Plazas ubicadas en el vial denominado “Camino de Almagro”, ya que éste está ubicado sobre la 1ª Fase del P.I. “La Vega” y las Plazas de Aparcamiento que se exigen a la 2ª Fase proceden del Aprovechamiento Urbanístico que se puede materializar en ella.

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.
- Deberá constar el mobiliario urbano en el proyecto de urbanización, según consta en el artículo 115 T.R.L.O.T.A.U
- Deberá existir el 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:

- Relación de compromisos:

Deberá realizarse una relación precisa de los compromisos asumidos por la administración según se establece en el art. 110 del T.R.L.O.T.A.U.

- Propuesta Jurídica-Económica:

Deberá existir una proposición Jurídico-Económica según se establece en el art. 110 del T.R.L.O.T.A.U.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como INFORME del P.A.U. de referencia las Consideraciones Generales que a modo de Observaciones parciales se le indican 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 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.

El Informe Preceptivo que emite la C.P.U. es sin perjuicio de la futura viabilidad de los Usos y Actividades a implantar en el Polígono Industrial, estando éstas supeditadas a la correspondiente Licencia de Actividad a conceder por el Ayuntamiento.

2 – SUELO RUSTICO - Expedientes sobre Otorgamiento de Calificación Urbanística en Suelo Rústico de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2.1. - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 66/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la EXPLOTACIÓN CINEGÉTICA PARA LA PRODUCCIÓN DE HUEVOS DE PERDIZ ROJA, promovido por D. VICTOR ENRIQUE PASCUAL LIZCANO, de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 80, parcela 152.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de ordenación 9.6 Interfluvio.
- **Superficie de la parcela:** 10,5302 Ha
- **Superficie a construir:** 110 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Juan Caballero de la Calle Ingeniero de Montes.
- **Uso y descripción:**

Las instalaciones están formadas por: una cerca de 3.500 m² con las jaulas de reproductores, una nave de 50 m² donde alojar temporalmente animales reproductores según necesidades, además de servir como almacén de piensos, y un porche de 60 m².

La cerca principal no está subdividida en otras menores. En esta cerca es donde se ubicarán las jaulas, situadas en hileras. Se verterá grava en su superficie a modo de filtro para evitar el crecimiento de malas hierbas.

La distribución de superficies es la siguiente:

Cerca principal (perimetral)	3.500 m ²
Sala de nave	50 m ²
Porche	60 m ²
TOTAL DE LA EXPLOTACION	3.610 m ²

ANTECEDENTES:

1. El expediente tuvo entrada en esta Delegación Provincial con fecha 22 de Diciembre de 2.006.
2. El promotor solicitó licencia de obras y calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 15 de Septiembre de 2.006.

3. El expediente ha sido informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 3 de Octubre de 2.006.
4. El expediente ha sido informado favorablemente mediante Decreto del Alcalde de fecha 21 de Noviembre 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 21 de Noviembre de 2.006.
6. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

INFORME:

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- La construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el art. 37. Actos que requieren Calificación del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística otorgar la Calificación Urbanística, según se establece en el art. 42 de la mencionada normativa.
- La zona de ordenación 9.6 Interfluvio permite los siguientes usos:
 - Característico: Agrícola
Compatible: Ganadero extensivo. Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluidas la generación, redes de transporte y distribución. Establecimiento de turismo rural, regulados según el Decreto 43/1944, de 16 de junio sobre ordenación de alojamientos de turismo rural.
 - Condicionado: Interés social. Afectos a las obras públicas
 - Condicionado: Vivienda unifamiliar rural. Extractivo.
Edificación: Altura de edificación: 2 plantas (6 metros)

Protección: Se prohíbe expresamente la vivienda no vinculada a la explotación agraria. Al servicio del uso ganadero se permitirá únicamente la construcción de apriscos para resguardo temporal del ganado.

Observaciones: Unidad ambiental íntegra. Condiciones estéticas normativa S.N.U.

Se trata de un uso que no esta expresamente permitido.

- El art. 12. Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente, establece: “En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección **PODRÁN realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el art. 11, siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesario para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen especial de protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros.**”

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

Se trata de un uso que no está expresamente permitido en el Plan General de Ordenación Municipal aplicable.

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

La explotación cinegética para la producción de huevos de perdiz roja se encuentra incluida entre los usos adscritos al sector primario.

- El art. 17. Requisitos administrativos del Reglamento de suelo rústico, establece en su apartado a) que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán “Contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental”, siendo necesario:

- Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad.

- La construcción proyectada cumple con las determinaciones del art. 16, del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos y ejes de caminos, número de plantas y altura de la edificación.
- Se justifica en el expediente por el Técnico Municipal el cumplimiento del artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico, referente a la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- La parcela cumple con la superficie mínima de 1,5 Ha en suelo rústico no urbanizable de especial protección, que se establece en el art. 4 para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario, de la orden 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la I.T.P. sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

- La construcción proyectada cumple con la ocupación máxima permitida del 10% en el art. 4 del mencionado texto legal.
- La construcción proyectada cumple con los parámetros urbanísticos del Plan General de Ordenación Municipal., respecto a parcela mínima, ocupación, número de plantas y altura de la edificación.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DEJAR PENDIENTE DE OTORGAR CALIFICACION URBANISTICA al expediente de referencia hasta que el Ayuntamiento justifique que el uso cinegético (avícola y no ganadero), de las Instalaciones proyectadas, se encuentra incluido y permitido expresamente entre los usos de la Zona de Ordenación 9.6. Interfluvio del Plan General de Ordenación Urbana donde se ubican las mencionadas Instalaciones.

Advertir finalmente de lo que determinan los Artículos 11 y 12 del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U., básicamente en cuanto a lo que establece el citado Artículo 12 en lo relativo a que los Usos y Actividades que permite el Artículo 11, estarán expresamente permitidos no solo por la Legislación Sectorial, sino por el Planeamiento Territorial y Urbanístico aplicable, en su caso P.G.O.U.

2.2. - ALMADEN - Expediente 30/2005 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Reforma de una Casa de Labranza para TURISMO RURAL, promovido por ROMARMA SERVICIOS TURISTICOS S.L., de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 3, parcela 167.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 9,892 Ha
- **Superficie a construir:** 433,74 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución. Marta Toral Guinea. Arquitecto.

ANTECEDENTES:

1. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 11 de Noviembre de 2005.
2. Existen informes favorables del Técnico Municipal, de la solicitud de licencia de obras, de fecha 2 de Junio de 2.005, y de la no existencia de riesgo de formación de núcleo de formación, de fecha 14 de Octubre de 2.005.

3. El promotor solicitó licencia de obras y calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 20 de Mayo de 2.005.
4. Transcurrido el periodo de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 16 de Enero de 2.007.
5. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

INFORME:

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

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

La vivienda rural para turismo es un uso de carácter terciario.

- La construcción proyectada cumple con las determinaciones del art. 16, del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos y ejes de caminos, número de plantas y altura de la edificación.
- El art. 17. Requisitos administrativos del Reglamento de suelo rústico, establece en su apartado a) que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán “Contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental”, habiendo obtenido los siguientes informes sectoriales:
 - Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad, con la calificación de molesta, de fecha 1 de Febrero de 2.006.
 - Informe del Servicio de Turismo y Artesanía de la Delegación Provincial de Industria y Tecnología, de fecha 8 de Noviembre de 2.006, donde consta, entre otras consideraciones, que la casa rural cumple con la nueva normativa, Decreto 93/2006 y la autorización que correspondería es la de casa rural de alquiler completo.
- De acuerdo con el artº 27, Turismo Rural, del Reglamento se justifica en el expediente:

- No existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- Resolución de las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento.
- La parcela cumple con la superficie mínima de 1 Ha que se establece en el art. 9 para establecimientos de turismo rural, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 43/1994, de 16 de Junio, de ordenación del alojamiento turístico en casas rurales, en la Orden de 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la I.T.P. sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- La parcela cumple con la ocupación máxima permitida del 10% en el art. 9 del mencionado texto legal.
- La construcción proyectada cumple con los parámetros urbanísticos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal respecto a parcela mínima (2 ha en secano), edificabilidad (0.05 m²/m²), número de plantas (2), altura de la edificación (7 m) y retranqueos a linderos (25 m).
- El canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística se realizará en metálico.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 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. Exigir la superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, que será como mínimo de 10.000 m² (50% de la parcela mínima de 20.000 m² necesaria para el desarrollo de la actividad), según se establece en el art. 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
2. La superficie de parcela a vincular a la construcción proyectada podría ser de 20.000 m², parcela mínima necesaria para realizar la mencionada construcción.
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 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.

2.3. – PEDRO MUÑOZ - Expediente 62/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la instalación de COMPLEJO LUDICO-SOCIAL “HOTELERO” (CARPAS, URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE 24 VIVIENDAS RURALES), promovido por RETO LUCAS MARTIN 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 57 R y 59 R.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 75.832,19 m²
- **Superficie a construir:** 2.741,83 m² (1.821,19 m², Edificio de carpas y zona servicios y 920,64 m² de viviendas rurales)
- **Superficie ocupada:** 2.790,55 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución. Luis Cabau Parellada y Santiago Olivares Tafur. Arquitectos.
- **Uso y descripción:**
 - El complejo lúdico-social estará compuesto de:
 - Dos carpas y zonas comunes de servicio, para realización de eventos sociales.
 - Conjunto de 24 viviendas rurales para “turismo rural”.
 - Hotel rural con edificación anexa de un Balneario rural.
 - Nave de uso agrícola para el almacenaje de aperos y herramientas agrícolas.

Cada una de estas actuaciones se desarrollará mediante los preceptivos proyectos de ejecución de forma independiente.

La realización de la actuación se llevará a cabo en diferentes fases, que comprenderán el desarrollo de los siguientes proyectos:

- Proyecto de Urbanización. Delimitación de las diferentes “zonas” de actuación, viales de comunicación, ajardinamientos, aparcamientos e instalaciones necesarias en el terreno.
- Proyecto de Nave Agrícola.
- Proyecto de Carpas. Edificación compuesto de núcleo central de servicios (cocinas, vestuarios, aseos, etc.) y 2 Carpas para la realización de eventos sociales.
- Proyecto de 24 Viviendas Rurales Agrupadas.

- Proyecto de Hotel.
- Proyecto de Balneario.

Se han presentado los siguientes proyectos:

- Proyecto de Urbanización:

Se urbanizará el terreno para la creación de diferentes espacios destinados a formar un complejo “Lúdico-Social” que estará compuesto por un recinto que albergará un “Spa”, una zona para la edificación de 2 Carpas (con zona de cocina y servicios) para la celebración de eventos sociales, zona para la construcción de 24 Casas Rurales y un “Hotel” con piscina. Todo ello dotado de vías de acceso, paseos peatonales y aparcamiento en cada una de las entradas.

- Proyecto Básico y de Ejecución de Carpas:

Se pretende realizar la construcción de un complejo para la celebración de eventos sociales. Formado por dos “Salones” laterales (Carpas), las cuales se encuentran unidas mediante una edificación central que albergará la cocina, servicios y almacenes anexos. Toda la edificación se desarrolla en una sola altura.

La edificación se compone de los siguientes elementos:

- ◆ Vestíbulo-entrada, para la realización de cócteles, con acceso desde el porche de entrada (para la entrada del público).
- ◆ 2 “Carpas-salones”, para la realización de eventos.
- ◆ Zona de aseos.
- ◆ Cocina, almacenes y zona de servicio de personal. Esta zona tendrá un acceso independiente y una zona de aparcamiento para el personal.

Consta de las siguientes superficies construidas:

Carpa 1.....	615,61 m ²
Carpa 2.....	385,80 m ²
Zona Servicios.....	819,78 m ²
Total Superficie Construida.....	1.821,19 m ²

- Proyecto de Ejecución de 24 Viviendas Rurales:

Cada vivienda consta de: Porche de entrada, salón-comedor, cocina, dormitorio y cuarto de baño, con una superficie construida por vivienda de 38,36 m² y ocupada de 40,49 m².

Total Superficie Ocupada Viviendas.....	969,36 m ²
Total Superficie Construida.....	920,64 m ²

ANTECEDENTES:

1. El expediente tuvo entrada en esta Delegación Provincial con fecha 22 de Noviembre de 2.006.
2. El promotor solicitó Licencia de Obras al Ayuntamiento con fecha 26 de Enero de 2.006.
3. Existe Informe del Técnico Municipal, de fecha 17 de Febrero de 2.006, donde consta:

Visto los expedientes incoados por D. Juan Pablo Arjona Sánchez de León en nombre y representación de RETO LUCAS MARTÍN S.A. con fecha 26 de enero de 2006 y número de registro de entrada 306 solicitud de licencia para proyecto básico y ejecución de urbanización con esa misma fecha y número de registro de entrada 304 se presentó solicitud para la realización de Carpas ambas actuaciones afectaban a la parcela 57R del polígono 45, posteriormente con fecha 16 de febrero de 2006 y número de registro de entrada 639 presentada solicitud de licencia en suelo rústico para proyecto de 24 viviendas rurales en la misma parcela.

Dado que las tres solicitudes anteriormente referenciadas se enmarcan dentro del Complejo Hotelero denominado Encinar de Haldudo S.L. y afectan a la misma parcela 57R del polígono 45, se realiza un informe conjunto.

Cada uno de los proyectos se ajusta a los parámetros urbanísticos de la calificación aplicable.

CONCLUSIÓN: Procede el inicio de la tramitación para la obtención de la correspondiente calificación urbanística y posterior licencia municipal de obras.

4. Existe informe de la Secretaria del Ayuntamiento, de fecha 17 de Febrero de 2.006, donde concluye que procede la tramitación de la Calificación Urbanística de acuerdo con lo anteriormente expuesto.
5. La Junta de Gobierno, en la sesión celebrada el día 20 de Febrero de 2.006, resuelve:

PRIMERO: Acumular las tres solicitudes presentadas en un único expediente.

SEGUNDO: Admitir a trámite las solicitudes de calificación urbanística y licencia efectuadas por RETO LUCAS MARTIN S.A.

TERCERO: Someter la solicitud de calificación urbanística y licencia al trámite de información pública por plazo común de 20 días efectuándose oportuna notificación a las Administraciones Públicas afectadas y anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en el Diario LA TRIBUNA.

6. Existe Informe firmado por el Técnico Municipal y el Alcalde, de fecha 22 de Noviembre de 2.006, donde consta que no existe riesgo de formación de núcleo de población y que en el entorno, en un radio de 2 km. alrededor de la construcción, no existen edificaciones con o sin licencia.
7. Transcurrido el periodo de información publica no han existido alegaciones, según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 13 de Febrero de 2.007.
8. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

INFORME:

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- La construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el art. 37. Actos que requieren Calificación del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística otorgar la Calificación Urbanística, según se establece en el art. 42 de la mencionada normativa.
- El art. 11 del Reglamento de suelo rústico establece que en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes de la mencionada normativa uso terciarios, (Usos hotelero y hosteleros) y dentro de ellos se encuentra el Complejo de Turismo Rural, establecimiento de turismo rural regulado en el Decreto 93/2006, de 17-7-2006, de ordenación de alojamientos Turísticos en el Medio Rural de Castilla-La Mancha.
- El art. 17. Requisitos administrativos del Reglamento de suelo rústico, establece en su apartado a) que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán “Contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental”, habiéndose aportado la siguiente documentación:
 - Resolución, de fecha 10 de Enero de 2.007, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto denominado “Complejo hostelero denominado El Encinar de Haldudo, S.L.”, donde consta que *considera ambientalmente viable la actuación proyectada siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y la presente Declaración.*
 - Informe de la Delegación de Industria y Tecnología donde consta que el proyecto se adecuaría a la de un establecimiento rural, en la categoría de COMPLEJO DE

TURISMO RURAL que debe cumplir los requisitos exigidos en el decreto regional 93/2006 que regula este tipo de establecimiento.

- Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento, de fecha 18 de Enero de 2.007, donde consta:

“Atendiendo a su escrito de 04 de enero de 2007, con entrada en nuestro registro el día 17 de enero (procedente de la D.P. de Obras Públicas donde fue remitido por error), sobre dictamen de esta Delegación acerca de “Expediente de calificación urbanística promovida por Reto Lucas Martín S.A. que supone Modificación del Plan de Ordenación Municipal de la localidad que Vd. preside, le comunico que por nuestra parte reemite informe favorable siempre que se cumpla toda la normativa sobre servicios y funciones en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como el Decreto de Sanidad Mortuoria y cualquier otra legislación competencia de nuestra Delegación Provincial.”

- El art. 43. Procedimiento de calificación autonómica del Reglamento de suelo rústico, establece en su punto 9, “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.”
- De acuerdo con el artº 27, Turismo Rural del Reglamento de Suelo Rustico, se justifica en el expediente:
 - No existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
 - Resolución de las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento.
- La parcela cumple con la superficie mínima de 1 Ha, que se establece en el art. 9 .Obras construcciones e instalaciones relacionadas con el uso hotelero y hostelero (Establecimiento de turismo rural), que se establece en la Orden de 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la I.T.P. sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- La parcela cumple con la ocupación máxima permitida del 10 % en el art. 9 del mencionado texto legal.
- La parcela cumple con los parámetros urbanísticos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal respecto a parcela mínima, número de plantas, altura de la edificación, edificabilidad y retranqueos a linderos.
- Se justifica en el expediente por el Técnico Redactor del proyecto el cumplimiento del artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico, referente a la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.

- El canon de participación Municipal en Concepto de uso o aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística se realizará en metálico.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 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. Deberán cumplirse las determinaciones que se establecen en la Resolución, de 10 de Enero de 2.007, de la Dirección General de Evaluación de Impacto Ambiental.
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 13.953 m² (50% de la parcela de 27.906 m² necesaria y adecuada para el desarrollo de la actividad), según se establece en el art. 38 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 emitidos por los organismos competentes.

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

2.4. - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 67/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA, promovido por SOLVENTUS SLU, 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 97, parcelas 57 y 73.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de ordenación 9.7 Regadío entre viñas.
- **Superficie de la parcela:** 152.781 m²

- **Superficie ocupada:** 32.444 m²
- **Superficie a construir:** 101,29 m², centros de transformación prefabricados (En la parcela existen dos naves de 120 y 146 m²)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. Gonzalo García-Baquero Utrilla. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** La planta solar fotovoltaica de 793,8 kWp de potencia instalada, con seguidor solar a dos ejes y conectada a la red de distribución eléctrica, denominada PV ROMEROS, se compone básicamente de 7 campos generadores, formado por varias unidades generadoras completas con controles y sistemas de protección según se establece en la normativa de aplicación. La evacuación de energía se efectúa mediante centro de transformación de BT/MT, a línea de MT próxima al emplazamiento.

ANTECEDENTES:

1. El expediente tuvo entrada en esta Delegación Provincial con fecha 22 de Diciembre de 2.006.
2. El promotor solicitó licencia de obras y calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 29 de Septiembre de 2.006.
3. El expediente fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 8 de Noviembre de 2.006.
4. El expediente ha sido informado favorablemente mediante Decreto del Alcalde de fecha 15 de Diciembre 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 15 de Diciembre de 2.006.
6. Transcurrido el periodo de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

INFORME:

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- El objeto del proyecto es la construcción de un parque solar fotovoltaica conectada a red. Este tipo de instalaciones transforma la energía del sol en energía eléctrica que se inyecta a la red de distribución en el punto de conexión concedido por la compañía eléctrica correspondiente
- La construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el art. 37. Actos que requieren Calificación del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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

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

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

- El art. 11 del Reglamento de suelo rústico establece que en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes de la mencionada normativa, Usos dotacionales de titularidad privada, en los que se encuentran las actividades pertenecientes al sistemas energético.
- El art. 17. Requisitos administrativos del Reglamento de suelo rústico, establece en su apartado a) que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán “Contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental”, habiéndose aportado la siguiente documentación:
 - Solicitud de aprobación del proyecto, de fechas 31 de enero de 2007, del promotor a la Delegación de Industria y Tecnología.
 - Resolución de 7 de noviembre de 2.006 de la Dirección General de Industria y Energía de autorización administrativa de “ Instalación Solar fotovoltaica PV ROMEROS de 793,80 kwp, centros de transformación y derivación en media tensión
- Justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

La planta solar fotovoltaica denominada PV Romeros, se hallará sobre suelo actualmente calificado como terreno rústico.

El motivo por el que la planta fotovoltaica se ubica en este terreno, es porque este tipo de instalaciones necesitan de una amplia superficie, por los seguidores solares utilizados,

los cuales se mueven dentro de una circunferencia de unos 13 m de diámetro cada uno de ellos. Además, dicha superficie, debe estar, en la medida de lo posible, exenta de sombras. El rendimiento de la planta se vería mermado en caso de que existiesen edificaciones o arboledas cercanas que provocaran sombras no deseables sobre los paneles solares, los cuales se nutren de la radiación solar para generar energía eléctrica.

Por otro lado, y dada la proximidad de la parcela a una línea eléctrica de distribución eléctrica de Media Tensión, hacen de este emplazamiento un lugar óptimo para construir de él una planta solar fotovoltaica de estas características.

- De acuerdo con el artº 29, Usos dotacionales de equipamiento hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada del Reglamento de Suelo Rústico se informa lo siguiente:
 - Se justifica en el expediente su ubicación en suelo rústico fundamentalmente por las características propias de la actividad.
 - Se justifica por el Técnico Municipal la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
 - Se justifica en proyecto la resolución de las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento.
- En el art. 11 Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con Usos dotacionales de titularidad privada, de la Instrucción Técnica de Planeamiento, para elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades (entre las que se encuentran las instalaciones proyectadas) se establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretende implantar.

La parcela tiene una superficie total de 152.781 m², de la cual 32.444 m² será la superficie ocupada por las instalaciones proyectadas, superficie necesaria para los requerimientos funcionales de la actividad a implantar.

- La construcción proyectada cumple con las determinaciones del art. 16, del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos y ejes de caminos, número de plantas y altura de la edificación.
- El canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística se realizará en metálico.
- La construcción proyectada cumple con los parámetros urbanísticos del Plan General de Ordenación Municipal., respecto a parcela mínima, ocupación, número de plantas y altura de la edificación.

ACUERDO C.P.U.:

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

1. Obtener la Aprobación del proyecto por la Delegación Provincial de Industria y Tecnología.
2. Establecer necesariamente como superficie ocupada por las instalaciones de las plantas solares térmicas y fotovoltaicas la delimitada perimetralmente por cualquier elemento fijo de las mismas incluido su vuelo, o por el vallado cuando éste se incluya en el proyecto **se considera necesario** que en el 50 % de dicha superficie se establezcan las siguientes medidas:

1ª.- Un 10% de la superficie se plantará de especies arbóreas, un 25% de especies arbustivas y el 65% restante de especies subarbustivas y herbáceas; distribuidas del siguiente modo:

Se replantará el perímetro de las instalaciones favoreciendo la creación de una “pantalla” vegetal que integre aquélla en el entorno con especies arbóreas y arbustivas. Para ello se utilizarán los espacios creados por el retranqueo debido a los caminos y a las fincas colindantes o a otros elementos del territorio.

En el interior de las instalaciones, aprovechando los espacios libres del sombraje de los paneles se utilizarán especies arbustivas, herbáceas y leguminosas subarbustivas.

2ª.- Se deberán conservar las especies vegetales naturales presentes en el terreno y favorecer su desarrollo mediante la aplicación de los tratamientos selvícolas o agrícolas necesarios.

La superficie que debe ser objeto de estas medidas se localizará preferentemente en la parcela donde se ubican las instalaciones, pudiéndose utilizar otras parcelas cuando técnicamente se acredite tal necesidad.

Sólo se podrán utilizar especies procedentes de viveros que acrediten que el material de reproducción forestal cumple con los requisitos mínimos exigidos por la administración para tales fines. También, podrán utilizarse especies autóctonas presentes en la zona, y desarrolladas en linderos, majanos próximos, bordes de caminos, etc.

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

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

2.5. - PEDRO MUÑOZ - Expediente 3/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Instalación de PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA, promovido por SOLVENTUS S.L.U., 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 41, parcela 2.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 60,7 Ha (Se está procediendo a la segregación de una parcela de 45 Ha que es la que se usará para la instalación fotovoltaica)
- **Superficie ocupada:** 33,50 Ha
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. Gonzalo García-Baquero Utrilla. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** La planta solar fotovoltaica tiene 7.930 kWp de potencia instalada, se compone básicamente de 70 campos generadores, formado por varias unidades generadoras completas con controles y sistemas de protección según se establece en la normativa de aplicación. La evacuación de energía se efectúa mediante centro de transformación de BT/MT, a línea de MT en el mismo emplazamiento.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 11 de Enero de 2.007.
2. El promotor solicitó licencia de obras y calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 21 de Noviembre de 2.006.
3. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 10 de Enero de 2.007, acuerda:

PRIMERO. Informar favorablemente el expediente de calificación urbanística para la INSTALACIÓN DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA en la finca rústica sita en el Polígono 41 Parcela 2 de este término municipal, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos.

SEGUNDO. Remitir a la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo de Ciudad Real para que examine la adecuación de la solicitud de calificación urbanística al Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de Diciembre y el Decreto 242/2004, de 27 de Julio, y a la Legislación sectorial de aplicación.

TERCERO. Una vez recibida la notificación de la resolución sobre la concesión de la calificación urbanística, el Ayuntamiento resolverá sobre la correspondiente licencia urbanística para la instalación de PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA en suelo rústico de reserva.

4. Existe informe de la Secretaria del Ayuntamiento, de fecha 23 de Noviembre de 2.006, donde consta en la conclusión: “*que procede la tramitación de la Calificación Urbanística de acuerdo con lo arriba expuesto*”.
5. Existe informe favorable del Técnico Municipal, de fecha 30 de Noviembre de 2.006, respecto a la necesidad de obtención de la Calificación Urbanística e informe de fecha 9 de Enero de 2.006, sobre la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
6. Transcurrido el período de información publica no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 9 de Enero de 2.007.
7. Transcurrido el periodo de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

INFORME:

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- La construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el art. 37. Actos que requieren Calificación del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística otorgar la Calificación Urbanística, según se establece en el art. 42 de la mencionada normativa.
- Los terrenos donde se ubica la construcción proyectada están clasificados como no urbanizables, según las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y según la Disposición Transitoria segunda, del Reglamento del Suelo Rústico, en Municipios con planeamiento el suelo clasificado como no urbanizable o rústico, “a) Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico, por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en este Reglamento.”

La ubicación de la planta no supone afección sobre recursos naturales ni áreas protegidas, según consta en el escrito de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

- El art. 11 del Reglamento de suelo rústico establece que en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos

establecidos en los artículos siguientes de la mencionada normativa, Usos dotacionales de titularidad privada, en los que se encuentran las actividades pertenecientes al sistemas energético.

- Las instalaciones proyectadas cumple con las determinaciones del art. 16, del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos y ejes de caminos, número de plantas y altura de la edificación.
- El art. 17. Requisitos administrativos del Reglamento de suelo rústico, establece en su apartado a) que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán “Contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental”, habiéndose aportado la siguiente documentación:
 - Solicitud de autorización administrativa y aprobación del proyecto, de fecha 17 de Noviembre de 2.006, a la Delegación de Industria y Tecnología.
 - Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 28 de Febrer de 2.006, donde consta, entre otras consideraciones:

El proyecto presentado, ajustándose a los datos indicados en el mismo, no requiere su sometimiento al procedimiento reglado dispuesto en el Decreto 178/2002, de 17 de Diciembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha. Para ello, el cerramiento previsto debe ser permeable al paso de fauna.

Respecto a la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, la ubicación de la planta no supone afeción sobre recursos naturales ni áreas protegidas.

- Justificación de la necesidad de emplazamiento en Suelo Rústico.
 - El motivo por el que la planta fotovoltaica se ubica en este terreno, es porque este tipo de instalaciones necesitan de una amplia superficie, por los seguidores solares utilizados, los cuales se mueven dentro de una circunferencia de unos 16 m de diámetro cada uno de ellos. Además, dicha superficie, debe estar, en la medida de lo posible, exenta de sombras. El rendimiento de la planta se vería mermado en caso de que existiesen edificaciones o arboledas cercanas que provocaran sombras no deseables sobre los paneles solares, los cuáles se nutren de la radiación solar para generar energía eléctrica.
- De acuerdo con el artº 29, Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, etc. del Reglamento se justifica en el proyecto:
 - Necesidad de de emplazamiento en suelo rústico.
 - Resolución de las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento.

- En el art. 11 Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con Usos dotacionales de titularidad privada, de la Instrucción Técnica de Planeamiento, para elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades (entre las que se encuentran las instalaciones proyectadas) se establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretende implantar.

La parcela tiene una superficie total de 60,7 Ha, la superficie ocupada por las instalaciones proyectadas es de 33,50 Ha, superficie necesaria para los requerimientos funcionales de la actividad a implantar.

- Se justifica en el proyecto por el Técnico Municipal el cumplimiento del art. 10 del Reglamento referente a la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- El canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística se realizará en metálico.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 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. 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. Establecer necesariamente como superficie ocupada por las instalaciones de las plantas solares térmicas y fotovoltaicas la delimitada perimetralmente por cualquier elemento fijo de las mismas incluido su vuelo, o por el vallado cuando éste se incluya en el proyecto **se considera necesario** que en el 50 % de dicha superficie se establezcan las siguientes medidas:

1ª.- Un 10% de la superficie se plantará de especies arbóreas, un 25% de especies arbustivas y el 65% restante de especies subarbustivas y herbáceas; distribuidas del siguiente modo:

Se replantará el perímetro de las instalaciones favoreciendo la creación de una

“pantalla” vegetal que integre aquélla en el entorno con especies arbóreas y arbustivas. Para ello se utilizarán los espacios creados por el retranqueo debido a los caminos y a las fincas colindantes o a otros elementos del territorio.

En el interior de las instalaciones, aprovechando los espacios libres del sombraje de los paneles se utilizarán especies arbustivas, herbáceas y leguminosas subarbustivas.

2ª.- Se deberán conservar las especies vegetales naturales presentes en el terreno y favorecer su desarrollo mediante la aplicación de los tratamientos selvícolas o agrícolas necesarios.

La superficie que debe ser objeto de estas medidas se localizará preferentemente en la parcela donde se ubican las instalaciones, pudiéndose utilizar otras parcelas cuando técnicamente se acredite tal necesidad.

Sólo se podrán utilizar especies procedentes de viveros que acrediten que el material de reproducción forestal cumple con los requisitos mínimos exigidos por la administración para tales fines. También, podrán utilizarse especies autóctonas presentes en la zona, y desarrolladas en linderos, majanos próximos, bordes de caminos, etc.

4. La superficie de parcela a vincular a las instalaciones proyectadas podrá ser la superficie ocupada por las mismas (33,50 Ha).
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 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. - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 7/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AGRICOLA, promovido por S.A.T. CAMPOS, 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 89, parcelas 36 y 37.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de ordenación 9.9 Regadío del Iryda.
- **Superficie de la parcela:** 138.600 m²
- **Superficie a construir:** 809,77 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Manuel Ruiz Rubio. Ingeniero Agrónomo.

- **Uso y descripción:** Edificaciones:

Nave.....	648,14 m ²
Almacén 1.....	107, 82 m ²
Almacén 2.....	<u>53,81 m²</u>
	809,77 m ²

ANTECEDENTES:

1. El expediente tuvo entrada en esta Delegación Provincial con fecha 5 de Febrero de 2.007, solicitando calificación urbanística.
2. El promotor solicitó licencia de obra y calificación urbanística con fecha 27 de Octubre de 2.006.
3. El proyecto fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 24 de Noviembre de 2.006.
4. El expediente ha sido informado favorablemente mediante Decreto del Alcalde de fecha 22 de Enero de 2.007.
5. Transcurrido el período de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 22 de Enero de 2.007.
6. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

INFORME:

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

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

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

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

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

La nave agrícola es un uso adscrito al sector primario.

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

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el

Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Plan General de Ordenación Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

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

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

2.7. - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 8/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de VIVIENDA-OFICINA ADMINISTRADOR, ALMACEN AGRICOLA Y DEPENDENCIAS DE PERSONAL, promovido por EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA H.G. S.L., de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 139, parcela 31.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de ordenación 9.7 Regadío entre viñas.
- **Superficie de la parcela:** 100 Ha
- **Superficie a construir:** 263,29 m² (149 m² vivienda y 113,72 m² almacén agrícola y dependencias de personal)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. Elena Gurrea-Nozaleda Hömlein. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** El proyecto trata de una vivienda-oficina aislada para el administrador de la finca y un almacén agrícola y dependencias de personal, vinculadas exclusivamente a la explotación agrícola que se ajusta a la normativa de suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, con el fin de no estropear el entorno privilegiado en el que se va a ubicar, constando de las siguientes dependencias:

Vivienda-oficina administrador

Vestíbulo	20,79 m ²
Cuarto de baño	3,87 m ²
Cocina-comedor-estar	47,27 m ²
Oficina administrador	54,87 m ²
Dormitorio	14,18 m ²
SUPERFICIE ÚTIL	140,98 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	149,57 m ²

Almacén agrícola y dependencias de personal

Vestuario 1	7,38 m ²
Cuarto trastero	6,07 m ²
Almacén	85,08 m ²
SUPERFICIE ÚTIL	98,53 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	113,72 m ²

ANTECEDENTES:

1. El expediente tuvo entrada en esta Delegación Provincial con fecha 5 de Febrero de 2.007 solicitando calificación urbanística.
2. El promotor solicitó licencia de obra y calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 25 de Septiembre de 2.006.
3. El expediente ha sido informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 22 de Noviembre de 2.006.
4. El expediente ha sido informado favorablemente mediante Decreto del Alcalde de fecha 22 de Enero de 2.007.
5. Transcurrido el período de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 22 de Enero de 2.007.
6. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

INFORME:

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

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

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

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

- El art. 11 del Reglamento de suelo rústico establece que en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes de la mencionada normativa, usos adscritos al sector primario y uso residencial familiar.
- En el artº 19 del Reglamento del Suelo Rústico se establece que los usos, actividades y actos adscritos al sector primario podrán llevarse a cabo en suelo no urbanizable de especial protección cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 (mencionado anteriormente). Así mismo la superficie mínima de la finca y la ocupación de la edificación serán las fijadas en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.
- En el artº 20 Vivienda familiar aislada del Reglamento del Suelo Rústico, se establece que en suelo no urbanizable de especial protección solo podrán construirse viviendas familiares aisladas cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 (mencionado anteriormente), siempre cuando no exista peligro de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora. La ocupación de la edificación no podrá superar el 2 % y la superficie mínima de la finca será la fijada en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.
- La construcción proyectada cumple con las determinaciones del art. 16, del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos y ejes de caminos, número de plantas y altura de la edificación.
- Se justifica en el expediente por el Técnico Municipal el cumplimiento del artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico, referente a la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- La parcela cumple con la superficie mínima de 1,5 Ha en suelo rústico no urbanizable de especial protección, que se establece en el art. 4 para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario, de la orden 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la I.T.P. sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- La construcción proyectada cumple con la ocupación máxima permitida del 10% en el art. 4 del mencionado texto legal.
- La parcela cumple con la superficie mínima de 1,5 Ha en suelo rústico no urbanizable de especial protección, que se establece en el art. 5 para obras, construcciones e instalaciones

relacionadas con el uso residencial unifamiliar, de la orden 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la I.T.P. sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

- La construcción proyectada cumple con la ocupación máxima permitida del 2% en el art. 5 del mencionado texto legal.
- La construcción proyectada cumple con los parámetros urbanísticos del Plan General de Ordenación Municipal., respecto a parcela mínima, ocupación, número de plantas y altura de la edificación.

ACUERDO C.P.U.:

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

1. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
2. La superficie de parcela a vincular a la construcciones proyectadas podrá ser de 3 Ha, superficie de parcela mínima necesaria para realizar la mencionadas construcciones.

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

2.8. - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 11/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE PARA ALBERGUE DE MAQUINARIA Y APEROS, promovido por D. JOSÉ DAVID MARTÍNEZ RODRÍGUEZ, de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 136, parcela 11.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de ordenación 9.7 Regadío entre viñas.
- **Superficie de la parcela:** 42.074 m²
- **Superficie a construir:** 200 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.

- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Isinio Muela Sánchez-Mateos. Ingeniero Técnico Agrícola.

ANTECEDENTES:

1. El expediente tuvo entrada en esta Delegación Provincial con fecha 12 de Febrero de 2.007, solicitando calificación urbanística.
2. El promotor solicitó licencia de obra y calificación urbanística con fecha 22 de Septiembre de 2.006.
3. El proyecto fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 9 de Noviembre de 2.006.
4. El expediente ha sido informado favorablemente mediante Decreto del Alcalde de fecha 30 de Enero de 2.007.
5. Transcurrido el período de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 30 de Enero de 2.007.
6. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

INFORME:

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

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

A estos efectos, la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como

circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.”

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

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

La nave para albergue de maquinaria y aperos es un uso adscrito al sector primario.

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

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Plan General de Ordenación Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando

condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

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

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

3 - RUEGOS Y PREGUNTAS

En el apartado de ruegos y preguntas los miembros de la Comisión valoran la conveniencia para el futuro de proponer las modificaciones legislativas precisas en aquellos temas concurrentes con la disciplina urbanística que así se precisara.

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE,