

En Ciudad Real, siendo las 10 horas del día treinta 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 Esquinas Alcázar, Delegado Provincial de Agricultura.

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

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

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

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

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

D. José Antonio Guerrero Arroyo, en representación de la Delegación Provincial de Obras Públicas.

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 Guijarro, experta en urbanismo.

Dª Clara Anguita Hurtado de Mendoza, experta en urbanismo.

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

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 - Modificación Puntual que afecta a la redelimitación del Sector S-4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico y a la delimitación de la Unidad de Actuación UA-15, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** María Luisa Pérez Calvo. Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Julio de 2005 y Julio de 2006, este último Anexo del primero.
- **Población:** 8490 Habitantes (I.N.E. 1-1-2006)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 25/07/1991, D.O.C.M. de 13/11/1991.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Almagro.

2.- OBJETO

Establecer los nuevos límites del Sector S-4, definiendo una nueva Unidad de

Actuación, la UA-15 y segregar un Polígono de Titularidad Municipal.

3.- TRAMITACIÓN

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

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 246, de 7 de Diciembre de 2005.
- Publicación Diario “Lanza”, de 29 de Noviembre de 2005.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

Sin Concertación Administrativa con los Ayuntamientos Colindantes. No obstante, dado la naturaleza y finalidad de la Modificación Puntual se puede prescindir de ella en aplicación del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
 - Informe Favorable de la Delegación de Bienestar Social, fechado el 19 de junio de 2006.
 - Informe (Favorable) de la Sra. Presidenta de la Asociación de Discapacitados Físicos y Psíquicos de Almagro, fechado el 15 de Junio de 2006.
 - No se aporta el Informe de la Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas, quien se pronunciará expresamente sobre Saneamiento, Depuración y Abastecimiento.
 - El Informe que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística se asimila al oficio enviado al Ayuntamiento por el Vicepresidente de la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 4 de Abril de 2006.
- Otros Informes Sectoriales:
 - Informe Favorable de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia, fechado el 8 de Noviembre de 2005.
 - Visado Autorizable de la Unidad de Patrimonio de la Delegación Provincial de Cultura, fechado el 24 de Septiembre de 2004.
 - Informe del Servicio de Medio Natural de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, fechado el 22 de Diciembre de 2006, relativo a la afección del

“Cordel de Bolaños, de 37,61 m de anchura”, ubicado en las inmediaciones del Sector S-4, una vez delimitado de nuevo y definida la nueva UA-15.

El Cordel de Bolaños al que se hace referencia en el párrafo anterior es prácticamente coincidente, por superposición, con la carretera de Titularidad Autonómica CM-4124a, en su tramo de Almagro a Bolaños de Calatrava

- Evaluación Ambiental Preliminar, de Expediente PL/OT/CR/485, emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental en fecha 11 de Enero de 2006, y de la que existe Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural fechado el 2 de Marzo de 2007, y en el que literalmente figura lo que a continuación se transcribe:

“En relación con la “Modificación puntual de las NN SS de la localidad de Almagro (Sector S-4)” que se adjunta, le comunico que para adecuar la documentación al contenido de la Evaluación Ambiental Preliminar emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental de esta Consejería (PL/OT/CR/485) deben ser tenidos en cuenta los siguientes aspectos:

- 1) En relación con la medida vinculante primera deberá incluirse en el acuerdo de la C.P.U. para la aprobación definitiva de la modificación, la siguiente condición: “Previo al inicio de los usos y actividades previstos deberá entrar en funcionamiento la ampliación de la EDAR existente, elaborando un Plan de Etapas de modo que las aguas generadas en las nuevas áreas de crecimiento siempre puedan ser tratadas en la red municipal de saneamiento. En otro caso se deberá instalar un sistema propio de depuración para la zona de la modificación.*
- 2) También debe incorporarse el informe preceptivo de la Dirección General del Agua y, al menos, suficiente justificación administrativa de la capacidad para abastecer el caudal demandado por los crecimientos previstos: convenios firmados, concesiones administrativas o en trámite.....*
- 3) En relación con la vía pecuaria “Cordel de Bolaños” deberán cumplirse las medidas contenidas en el informe adjunto del Servicio de Medio Natural de esta Delegación Provincial.*
- 4) El documento de Evaluación Ambiental debe ser incluido en el documento urbanístico por considerar que facilita su interpretación y resulta más eficaz de cara a conseguir los objetivos que con la evaluación ambiental se pretenden.”*

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 9 de Marzo de 2006.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en:

- Ordenar el resto de Sector S-4 pendiente de Urbanizar al día de hoy, respetando los parámetros establecidos en las N.N.S.S.

- Ampliar el Sector S-4 al objeto de ampliar a su vez el Suelo Dotacional Municipal, así como el Patrimonio Público de Suelo.

- Obtener una amplia Avenida que comience en la Carretera de Bolaños y enlace los Polígonos ya urbanizados con la Nueva Ronda de Circunvalación que discurrirá paralela a la vía Férrea ubicada al Norte de la Población, por lo que la amplia Avenida se convertirá en un eje Norte-Sur para la población.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Redelimitar el Sector S-14 de las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico, cuya superficie inicialmente contemplada en éstas se ha visto reducida en las dos ocasiones anteriores siguientes:

1º Mediante Plan Parcial Informado en C.P.U. de 25 de Junio de 1998 se desarrollaron 38.754,93 m² correspondientes al Recinto Ferial.

2º La construcción de una Instalación Deportiva Municipal supuso la segregación de 3.225,00 m². Esta segregación procede la Modificación Puntual de N.N.S.S. Aprobada Definitivamente en C.P.U. de 16 de Diciembre de 2004.

No obstante la presente Modificación Puntual plantea ahora:

3º Volver a excluir del mencionado Sector S-4 inicial la superficie de 14.884,54 m² (¿?) de Titularidad Municipal; Suelo ya Urbanizado y Consolidado.

Por todo ello, la superficie final del Sector-S-4 inicialmente contemplado en Normas quedaría con 57.427,37 m² pendientes de urbanizar.

4º Reclasificar 65.615,58 m² de Suelo Rústico de Reserva, colindante a los 57.427,37 m² de Suelo Urbanizable Residencial al objeto de definir el nuevo Sector S-4, cuya superficie Bruta ascenderá a:

- Suelo Urbanizable Residencial (resto del Sector S-4 inicialmente contemplado en N.N.S.S.).....57.427,37 m²
- Suelo Rústico de Reserva (Reclasificado a Suelo Urbanizable Residencial).....65.615,58 m²
- Nuevo Sector S-4, Urbanizable Residencial 123.942,95 m²

5º Delimitar la nueva Unidad de Actuación UA-15, con una superficie de 3.178,68 m² procedente de Reclasificar Suelo Rústico de Reserva inmediato a los 65.615,58 m² también

Reclasificados.

Atendiendo a cada una de las partes básicas que se persiguen, dejando fuera la relativa a los 14.994,54 m², se Informa que:

- Respecto del nuevo Sector S-4, a continuación se indican algunas de las características más significativas

- Usos globales: Residencial, Comercial, Docente, Cultural, Sanitario-Asistencial, Deportivo, Recreativo y Religioso.
- Edificabilidad Bruta: 0,75 m²t/ m²s
- Densidad Máxima de Viviendas: 30 Viv/Ha
- Número Máximo de Viviendas: 369 Unidades

En cuanto al reparto superficial del nuevo S-4, se plantea el que literalmente se transcribe a continuación:

- Viario de Sistema General (¿?) 19.430,00 m²
- Zonas Verdes de Sistema General (¿?) 7.480,00 m²
- Superficie Neta sin Viario (¿?) 96.132,00 m²
- Superficie Total del nuevo S-4 123.042,95 m²

- Respecto de la nueva Unidad de Actuación UA-15, únicamente se indica la superficie de ésta, procedente de la Reclasificación de los 3.178,68 m² de Suelo Rústico de Reserva, así como que actualmente alberga parcialmente una actividad autorizada, con más de 20 años, relacionada con la Hostelería.

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS

- Necesariamente se deberá completar el expediente con el Informe de la Dirección General del Agua, relativo a Saneamiento, Depuración y Abastecimiento.

- Se deberán solicitar y en su caso modificar el Documento Técnico de la Modificación Puntual, los Informes Sectoriales del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas, así como de ADIF, dadas las afecciones que representa el Suelo Reclasificado de Suelo Rústico a Urbanizable respecto de la Carretera de Titularidad Autonómica CM-4124-a, de Almagro a Bolaños de Calatrava ubicada al Sur de la actuación, así como de la Vía Férrea de Ciudad Real a Daimiel y a Manzanares, ubicada al Norte de la misma.

- Igualmente se deberá presentar nuevo Informe de Educación y Ciencia, ya que el presentado, fechado el 8 de Noviembre de 2.005, resulta incompleto atemporalmente. (S-4, S-5 y S-10)

OBSERVACIONES TÉCNICAS:

- El Documento Técnico de la Modificación Puntual no hace referencia ni justifica el

encaje de la Innovación en el Modelo Territorial establecido en las N.N.S.S. de Planeamiento Municipal.

- Tampoco se hace referencia a la suficiencia de las Infraestructuras Municipales.
- El Sistema de Actuación que se cita para el nuevo Sector S-4 es erróneo y atemporal.
- Se deberá especificar el Régimen Urbanístico del Suelo de la Unidad de Actuación UA-15, de 3.178,68 m², así como las características y parámetros urbanísticos que para Suelo Urbano No Consolidado hay que establecer en aplicación del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., debiendo especificarse por lo tanto que se trata de una “Unidad de Actuación Urbanizadora”.
- En cuanto al nuevo Sector Urbanizable Residencial S-4, deberá ajustarse a todo lo que establece el T.R. y R.P.L.O.T.A.U. para Sectores con Ordenación Detallada, debiendo revisarse además los términos de Sistema General que se emplean erróneamente en su mayor parte, así como el aumento de Densidad Residencial que se provoca, dato este último que se desconoce ya que no se cita.
- Respecto de los 14.994,54 m² (¿?) que se le excluyen al Sector S-4 inicialmente contemplado en Normas, deberá especificarse el Régimen Urbanístico que le será exigible en aplicación del T.R. y R.P.L.O.T.A.U., debiendo establecerse necesariamente la Clasificación y Calificación con la que quedarán finalmente en aplicación del Texto Refundido y Reglamento que se citan.

Deberán aclarar respecto de este punto si la superficie excluida a la que se hace referencia es de 14.884,54 m², 14.994,54 m² o de 14.481,95 m², ésta última según figura en el plano nº 4 del Documento Técnico de la Modificación fechado en Julio de 2005.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda SUSPENDER la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia por considerar que en su formulación y con el trámite Administrativo acreditado no se encuentra justificada la finalidad que establecen los Artículos 37,2,a) y 136,2,a) del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente, debiendo completarse el expediente Administrativo y corregirse o complementarse el Documento Técnico según recoge el Apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.

El nuevo Documento Técnico que remita el Ayuntamiento necesariamente deberá refundir los fechados en Julio de 2005 y en Julio de 2006, éste último Anexo del primero.

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

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** Rafael Humbert Fernández. Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Noviembre 2006.
- **Población:** 2.712 Habitantes (I.N.E. 1-1-2006)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 05/10/1994, D.O.C.M. de 18/11/1994.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Carrión de Calatrava.
- **Trámite en Comisiones Provinciales Anteriores:**

- En C.P.U. de sesión de 8 de Marzo de 2006 se Informó la Modificación Puntual nº VIII-A, B y C, ya que el Ayuntamiento de Carrión de Calatrava desistió en esa ocasión de que la parte D de la Modificación fuese informada entonces. En aquella ocasión la parte D de la Modificación planteaba la Recalificación de Suelo Industrial a Residencial de 5.235,5 m² pertenecientes a Industrias Marvi.

- En C.P.U. de sesión de 7 de Junio de 2006 se volvió a tramitar la Modificación Puntual nº VIII-A, B, C y D. En esta ocasión la parte D de la Modificación planteaba la Recalificación de suelo Industrial a Residencial de los tres solares siguientes:

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

En concreto, el acuerdo de la C.P.U. de sesión de 7 de Junio de 2006, respecto de la M.P. VIII-D, fue: *“Devolverle al Ayuntamiento esta parte de la Modificación Puntual por considerarla técnicamente incompleta, requiriendo del Ayuntamiento que, en base a lo que establece el Artículo 37,1,b) del T.R.L.O.T.A.U., se complete esta parte del expediente en cuanto al Régimen Urbanístico que le resultará aplicable al Suelo Recalificado, en aplicación del T.R. y R.P.L.O.T.A.U.”*

2.- OBJETO

Recalificar 3 solares de Suelo Urbano con Uso Industrial a Uso Residencial. Inicialmente, la parte D de la Modificación Puntual nº VIII contempla únicamente la Recalificación de un único solar.

3.- TRAMITACIÓN

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

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 142, de 18 de Julio de 2005.
- Publicación Diario “Lanza”, de 22 de Julio de 2005.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos de:
 - Miguelterra
 - Pozuelo de Calatrava
 - Ciudad Real
 - Fernán Caballero
 - Almagro
 - Malagón
 - Torralba de Calatrava
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
 - Se aportan Informes de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración emitidos por la Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas. En todos los casos, los Informes hacen referencia a que la Modificación (VIII-A, B, C y D) no repercute en un incremento de población ni en el volumen de abastecimiento y depuración, por lo que no se establecen objeciones en estas materias.
 - Aunque figuran las solicitudes de Informes a Bienestar Social y a COCEMFE, éstos o no han sido emitidos o el Ayuntamiento no los ha remitido.
 - El Informe que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística puede ser asimilado al acuerdo de la C.P.U. de sesión de 7 de Junio de 2006.
- Otros Informes Sectoriales:

Dada la naturaleza de la parte D de la Modificación Puntual nº VIII se considera que no se precisan otros Informes Sectoriales, salvo que por el número de viviendas que se puedan construir sobre los 15.185,30 m² de Suelo Recalificado, dato que se desconoce, sea preciso solicitar Informe Sectorial de la Delegación de Educación y Ciencia respecto del Equipamiento Educativo correspondiente.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 29 de Septiembre de 2005
- Mención aparte sería la relativa a la necesidad de una posible Evaluación Ambiental Preliminar del Suelo Recalificado, cuestión que se debería descartar solicitando Informe de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La justificación de la Modificación propuesta se basa en el hecho de considerar como error la Recalificación de Suelo Urbano Residencial a Industrial de que fueron objeto los tres solares a los que ahora se les plantea la Recalificación inversa (Industrial a Residencial). El error al que se hace alusión proviene de la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual nº 3 de las N.N.S.S. de Carrión de Calatrava acordada en C.P.U. de sesión de 23 de Octubre de 2002.

Aparte de la justificación anterior, basada en un error muy discutible, también se argumenta el hecho de que la localidad dispone de dos grandes extensiones de Suelo Urbanizable Industrial (Sectores Terrero y Pajarazos) ubicados en las inmediaciones de la Autovía A-41, procedentes de la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual nº VIII-A de las N.N.S.S., acordada en C.P.U. de sesión de 9 de Octubre de 2006.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Recalificar tres solares de Suelo Urbano Industrial (E.I.) a Suelo Urbano No Consolidado Residencia (M.C.) Los solares son los siguientes:

- Industrias Marvi:	5.235,00 m ²
- Cooperativa Agrícola y Ganadera	4.716,00 m ²
(□) - Bodegas Naranjo	5.960,50 m ²
(Δ) - Superficie Total Recalificada	15.911,50 m ²

(□) En C.P.U. de 7 de Junio de 2006 se consideraron 5.233,80 m² frente a los 5.960,50 m² que se estiman ahora para las Bodegas Naranjo.

(Δ) En C.P.U. de 7 de junio de 2006 se consideraron 15.185,50 m², frente a los 15.911,50 m² que se Recalifican ahora, diferencia que procede del aumento de superficie que han experimentado las Bodegas Naranjo.

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS

Examinadas las publicaciones de que fue objeto la Modificación Puntual nº VIII-D de referencia (D.O.C.M. nº 142 de 28 de Julio de 2005 y Diario “Lanza” de 22 de Julio de 2005), se comprueba que literalmente decía “4º VIII D: Cambio de Uso Industrial a Residencial de parcela en caso urbano”. No obstante la Recalificación que ahora plantea el expediente es la de tres parcelas, entre las que se encuentra la parcela inicialmente considerada; es decir, la de “Industrias Marvi”, inicialmente con 5.233,80 m² de extensión, y finalmente con 5.960,50 m²; por lo que el trámite administrativo en los términos que se retoma, con la recalificación de

los tres solares, no resultaría válido.

OBSERVACIONES TÉCNICAS:

Considerando que la postura urbanística más razonable que puede adoptar el Ayuntamiento es la Recalificación de los tres solares, cuestiones que implica la nulidad del trámite administrativo seguido por la Modificación Puntual VIII-D en los que éste podría optar por:

1º Delimitar tres Unidades de Actuación Edificatoria, tal y como plantea el Documento Técnico ahora, pero con las Cesiones de Suelo correspondientes en función del Aprovechamiento Residencial que se pueda materializar con la Recalificación de Suelo y con la Reconversión de un Aprovechamiento Industrial por otro Residencial, que aunque igualitario, resulta económicamente más rentable.

2º La definición y delimitación de una única Unidad de Actuación Urbanizadora (Discontinua) que desarrolle en un único Programa de Actuación Urbanizadora los tres solares objeto de Recalificación. Esta opción posiblemente sea la más apropiada para el Ayuntamiento en orden a localizar todas las Cesiones Reglamentarias.

En este último punto, y tratándose de Suelo Urbano No Consolidado al expediente le será aplicable lo que establecen los Artículos 113,1 y 29,1 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente, en cuanto a la Unidad de Actuación Urbanizadora Discontinua cuya delimitación se sugiere; así como lo que establece el Artículo 105, 3, A), a) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. en cuanto a la No Consolidación del Suelo afectado por la Modificación.

Tanto en el punto 1º, como 2º anteriores, y respecto de las Reservas Dotacionales que se precisen, deberá estarse además a lo que contempla el Anexo III del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., concretamente en cuanto a lo que establece el punto 4 de éste, por lo que necesariamente deberá estudiarse la Zona de Ordenación Urbanística donde se ubique la Unidad Edificatoria que se proponga, o la Unidad de Actuación Urbanizadora que se recomienda desde la Comisión Provincial de Urbanismo, al objeto de justificar todas la Cesiones Dotacionales (Equipamiento, Zonas Verdes y Aparcamientos Públicos) que sea preciso incorporar en función de la nueva Edificabilidad Residencial que se podrá materializar con la Recalificación de Suelo que propone la Modificación Puntual de referencia.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DEVOLVER la Modificación Puntual nº VIII-D, por considerar que:

1º El Trámite Administrativo inicialmente seguido por la Modificación Puntual de referencia no se ajusta a las pretensiones que finalmente se persiguen, ya que mientras que en principio se planteaba Recalificar un solar, ahora se plantea Recalificar tres solares.

2º Las Recalificaciones de los tres solares que finalmente se plantea y en los términos que se formula, no se ajustan a lo que establece el Artículo 136,3,b) y c) del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.; sugiriendo que se delimite una Unidad de Actuación Urbanizadora, preferentemente Discontinua, al objeto de abordar las tres Recalificaciones de Suelo que se plantean de una forma global y en conjunto; y no de forma individual e independiente a través de tres Unidades de Actuación Edificatoria.

Advertir finalmente, que la Recalificación del solar de las “Bodegas Naranjo” precisará necesariamente Informe Preceptivo y Vinculante de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico, según indica el Delegado Provincial de Cultura, Vocal en esta C.P.U., según el Decreto 123/2006, publicado en el D.O.C.M. de 22 de Diciembre de 2.006.

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

Autor Documento Urbanístico: Miguel Angel Jiménez Crespo. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Enero y Febrero de 2.007.

1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 13-04-1989, D.O.C.M. de 26-04-1989
- **Población:** 8.021 habitantes (INE 1-1-2005)
- **Objeto:** Desarrollo parcial del Sector Urbanizable Industrial P.P.I. “El Palomar”, más la Recalificación de la parte que ahora desarrolla el P.A.U. (Industrial a Residencial)
- **Superficie:** 51.665,98 m², incluidos Sistemas Generales adscritos y 46.306,04 m² excluidos éstos.
- **Situación:** Al Noreste de la población, entre la Finca “El Palomar”, Suelo Urbano Residencial, la c/ Beato Juan de Ávila y la Carretera de Toledo.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: INMOBIMANCHA S.L.)
- **Trámite Anterior:** El P.A.U. de referencia fue tramitado anteriormente en C.P.U. de sesión de 9 de Octubre de 2.006 donde fue Informado Desfavorablemente, básicamente por cuestiones relacionadas con la Cañada Real Soriana, cuestiones desbloqueadas a la vista del Informe de 27 de Febrero de 2.007, emitido por el Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

2.- TRÁMITE:

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

- **Publicación D.O.C.M:** nº 60, de 21 de Marzo de 2.006.

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

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Documentación Administrativa propia del P.A.U.
- Certificados Municipales.
- Publicaciones efectuadas en el D.O.C.M. y en el Diario ABC.
- Documentación Notarial, al haberse presentado la Alternativa Técnica del P.A.U. en la Notaría de D^a Alicia Ortega Lanzarot, con sede en Malagón.
- Solicitud de Informe a la Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas.
- Solicitud de Informe a la Confederación Hidrográfica del Guadiana, Informe solicitado en el ámbito de competencias de esa Confederación.
- Informes de Vías Pecuarias de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, el último fechado el 27 de Febrero de 2.007.
- Informe Técnico Municipal.
- Informe de la Unidad Técnica de la Delegación de Educación y Ciencia.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

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

1^a/ Desclasifica Suelo Urbanizable incluido en el Sector Urbanizable Industrial P.P.I. “El Palomar” delimitado inicialmente en las N.N.S.S., procedente de la Cañada Real Soriana, tal que:

- Superficie Total Inicial.....	114.000,00 m ²
- Superficie Total Final.....	93.829,95 m ²
- Suelo Reclasificado de Suelo Urbanizable a Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental, procedente de la Cañada Real Soriana.....	20.170,05 m ²

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

- Superficie Total Inicial.....	93.829,95 m ²
- Superficie Total Sector “N”.....	42.163,97 m ²
- Superficie Total Sector “El Palomar”.....	51.665,98 m ²

3^a/ Recalificación del nuevo Sector “El Palomar”, al que se denominará Sector

Urbanizable Residencial “El Palomar”, pasando por lo tanto de Uso Industrial a Uso Residencial como Uso Global.

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

Normativa Urbanística.

	POM. (o NN.SS.)	PAU
Superficie Total	114.000 m ²	51.665,98 m ²
(□) Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	-	5.359,94 m ²
Uso Principal	Industrial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	-	0,584 m ² t/m ² s
Coefficiente de homogeneización. En su caso.	-	-
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	-	27.072,69 u.a.
Aprovechamiento Tipo	-	0,584 m ² th/m ² s
Superficie Neta		27.072,69 m ²
Ordenanza	-	Ordenanza Residencial Particular
Parcela mínima	-	150 m ²
(Δ) Frente mínimo	-	No se establece
Retranqueos	-	3 m a lindero posterior
Número de Plantas	-	3 plantas
(○) Altura	-	10 m
Ocupación	-	85%
Edificabilidad neta	-	1 m ² t/m ² s
Numero de Viviendas / Densidad	-	169 Viviendas; 32,71 Viv/Ha

(□) Agrupa 1.495,65 m² de Sistemas Generales de Zonas Verdes procedentes del aumento de Densidad Residencial que provoca la Recalificación (299 Habitantes previstos), más 3.864, 19 m² de Sistema General de Comunicaciones.

(Δ) Se deberá especificar el Frente mínimo de parcela.

(○) Se deberá especificar si los 10 m de Altura serán a cornisa o a cumbre.

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	-	46.306,04 m ²
Edificabilidad lucrativa total	-	27.072,69 m ² t
Dotacional	20% Edif. Luc.	5.415,36 m ²
Zonas Verdes	10% S.T.O.-SS.GG.	4.630,61 m ²
Aparcamiento Público	50% de 1,5 Plazas/100 m ² t	249 Plazas
Superficie neta	-	27.072,69 m ²
Aprovechamiento	-	27.072,69 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	-	2.707,27 m ²
Instalaciones propias	-	50 m ²
Red viaria	-	9.137,38 m ²

4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN**Obras de urbanización:**

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

Documentos del proyecto:

El proyecto consta de memoria, planos, pliego de condiciones, cuadro de precios descompuesto, mediciones, presupuesto y estudio de seguridad y salud.

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)**PROPUESTA DE CONVENIO:**

Consta de las siguientes estipulaciones:

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

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

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

- F. Cesión de viales e infraestructuras

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

El Agente Urbanizador cederá al Ayuntamiento de Málaga el 10% del aprovechamiento lucrativo, cantidad que asciende a 2.707,27 m² de superficie. Así mismo muestra su interés en proceder a la monetarización del 10% del aprovechamiento lucrativo.

- G. De las garantías ofrecidas por los urbanizadores

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

H. Penalizaciones

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

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

I. Derechos y prerrogativas de la Administración

J. Derechos y prerrogativas del Agente Urbanizador

K. Derechos de los propietarios

L. Vigencia del Programa

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

N. Sumisión jurisdiccional expresa

O. Normativa aplicable

PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:

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

- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

Las relaciones entre el urbanizador y los propietarios de los terrenos incluidos en la Actuación Urbanizadora SECTOR EL PALOMAR, objeto de la presente actuación, se regirán por las prescripciones que se desarrollan a continuación y en los términos generales por lo establecido en la LOTAU, siendo de especial significación que conforme se refleja en el Convenio Urbanístico adjunto el agente urbanizador es propietario mayoritario de la totalidad de los terrenos afectados lo que le permite tener la inmediata disposición de los terrenos para los fines previstos en el planeamiento.

- Gastos de urbanización:

I.- Gastos de Ejecución Obras de Urbanización conforme al Proyecto de Urbanización

Movimiento de tierras.....	39.332,97 €
Pavimentación.....	399.758,24 €
Abastecimiento de agua.....	114.915,28 €
Saneamiento.....	96.796,79 €
Red de baja tensión.....	91.940,52 €
Alumbrado público.....	55.966,19 €
Telefonía.....	65.623,57 €
Señalización.....	7.767,73 €
Mobiliario urbano.....	12.376,40 €
Jardinería.....	11.504,38 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL.....	895.982,07 €
Gastos Generales 13,00%.....	116.477,67 €
Beneficio Industrial 6,00%.....	53.758,92 €
I.V.A. 16%.....	170.594,99 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA.....	1.236.813,65 €

GASTOS DE SEGURIDAD Y SALUD

Instalaciones provisionales de obra.....	5.259,36 €
Señalización.....	2.205,96 €
Protecciones individuales.....	1.034,66 €
Protecciones colectivas.....	8.411,71 €
Varios, seguridad.....	1.456,36 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL.....	18.368,05 €
Gastos Generales 13%.....	2.387,85 €
Beneficio Industrial 6%.....	1.102,08 €
I.V.A. 16%.....	3.497,28 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA.....	25.355,26 €

TOTAL COSTES DE URBANIZACION (INCLUIDO SEGURIDAD Y SALUD).....	1.262.168,91 €
---	-----------------------

II.- Gastos por Honorarios Redacción Técnica

Total honorarios técnicos.....	80.400,00 €
16% I.V.A.....	12.864,00 €
Total Honorarios redacción técnica y otros.....	93.264,00 €

III.- Tasas y Anuncios

Publicación periódico y D.O.C.M.....	500,00 €
--------------------------------------	----------

IV.- Indemnizaciones

Indemnizaciones..... 0,00 €

V.- Gastos de Conservación

0,5% s/ 1.262.168,91..... 6.310,84 €

VI.- Gastos de Promoción y Gestión

Gastos de promoción y gestión..... 0,00 €

RESUMEN TOTAL DE GASTOS DE URBANIZACIÓN

I.- Obras de urbanización.....	1.262.168,91 €
II.- Honorarios redacción técnica.....	93.264,00 €
III.- Tasas y anuncios.....	500,00 €
IV.- Indemnizaciones.....	0,00 €
V.- Gastos de conservación.....	6.310,84 €
VI.- Gastos de promoción y gestión.....	0,00 €

TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN..... 1.362.243,75 €

- Proporción de solares o cuotas de retribución:

En términos generales, la LOTAU establece para las actuaciones urbanizadoras a realizar en régimen de gestión indirecta como la que nos ocupa, dos modalidades de retribución al Agente Urbanizador por afrontar éste la totalidad de los gastos de urbanización, que básicamente consisten en:

1ª.- Abonar en metálico a los propietarios su cuota parte de las cargas de urbanizador.

2ª Contribuir proporcionalmente a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables.

En la presente propuesta, y por las razones apuntadas de que el agente urbanizador es el propio propietario de todos los terrenos afectados por la actuación urbanizadora no procede ningún tipo de abono o compensación económica, pues el propio urbanizador será el que resulte adjudicatario de la totalidad de los solares resultantes tras la ejecución de la obra pública urbanizadora, tal y como se reflejará expresamente en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, por lo que INMOVIMANCHA S.L. tiene la plena disponibilidad sobre los terrenos.

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, sobre todo con la incorporación del Informe emitido el 27 de Febrero de 2.007 por el Servicio de Medio Natural de la Delegación de Medio ambiente y Desarrollo Rural, relativo a la Cañada Real Soriana. No obstante, antes de que el Ayuntamiento Apruebe Definitivamente el P.A.U. y Adjudique el Desarrollo de éste al Agente Urbanizador que lo suscribe, se deberá recabar el Informe que establece el Artículo 138,2,3º, relativo al que ha de emitir la Consejería competente de Obras Públicas, según lo dispuesto en el Artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de Junio, reguladora del Ciclo Integral del Agua.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- Las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Mejora deberán contemplar y establecer necesariamente el resto de condiciones para la inmediata edificación del Suelo que establece el Artículo 46,1º del R.P.L.O.T.A.U., tales como Frente mínimo de parcela edificable más aquellas que se consideren necesarias y no contempladas.
- Igualmente deberá establecerse si la Altura Máxima de Edificación es a alero ó a cumbrera.
- Se recomienda reestudiar los parámetros urbanísticos que se establecen, relativos a Ocupación Máxima, Número de Alturas y Edificabilidad Neta, puesto que posiblemente con la mezcla de estos parámetros la Edificabilidad Neta establecida resulte insuficiente y haya que incrementarla.
- Se deberá sustituir la fecha de aquellos Planos del P.A.U., fechados en Diciembre de 2.005 por la de Febrero de 2.007, puesto que la primera de éstas es la relativa al P.A.U. Informado Desfavorablemente en C.P.U. de sesión de 9 de Octubre de 2.006.
- Del Documento Técnico del Programa de Actuación Urbanizadora deberá desaparecer, tanto en texto como en planos, todo lo relativo a la provincia de Toledo, ya que en todo caso se trata de un Municipio de la provincia de Ciudad Real.

6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable que se conectará a la red existente Municipal.
- Deberá aportarse planos de detalles de los vados, pasos de peatones y aparcamientos de minusválidos, que deberán cumplir 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:

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

- Propuesta Jurídica-Económica:

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

ACUERDO C.P.U.:

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 y Vinculante 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 de forma Preceptiva y Vinculante.

Se advierte que el Informe Preceptivo y Vinculante que ahora emite la C.P.U. será entendido siempre sin perjuicio del futuro replanteo y amojonamiento conforme al procedimiento establecido en los Artículos 13 y 14 de la Ley 9/2003, de 20/03/2003, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha, cuando se definan los límites de la Cañada Real Soriana, a su paso por Malagón, con carácter firme y permanente; esta advertencia que ahora emite la C.P.U. reitera lo Informado por el Servicio de Medio Natural de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en fecha 27 de Febrero de 2.007.

Con el acuerdo de la C.P.U. se le devolverá al Ayuntamiento uno de los dos ejemplares del P.A.U. remitidos por éste en fechas 27 de Febrero y 19 de Marzo de 2007 por no resultar necesario, al tratarse en ambos casos de Programas de Actuación Urbanizadora exactamente iguales y con las mismas deficiencias.

1.4. - MEMBRILLA - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación UA-5, Carretera de la Solana; denominada erróneamente por el Ayuntamiento como Unidad de Actuación UA-1, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Francisco Javier Delgado Molina, Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No
Fecha Redacción Documento Técnico: Junio de 2001

1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 14/11/1989, D.O.C.M. de 20 de diciembre de 1989
- **Población:** 6.517 habitantes (INE 1-1-2006)
- **Objeto:** Desarrollo de la UA-5, tal y como se definió en la Modificación Puntual (Submodificación nº 1) de las N.N.S.S. de Membrilla, Aprobada Definitivamente en C.P.U. de sesión de 12 de Abril de 2000 (D.O.C.M. nº 122, de 05 de diciembre de 2000).
- **Superficie:** 7.037,86 m²
- **Situación:** Al Noreste de la Población, frente a la Carretera Nacional N-430, tramo de La Solana a Manzanares.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Agrobellón, 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 94 de 5 de Mayo de 2006
- **Publicación Diario:** La Tribuna de Ciudad Real de 11 de Mayo de 2006
- **Resultado de la Información Pública:** Sin Alternativas Técnicas en competencia. Sin Alegaciones.
- **Fecha de Certificación:** 12 de Junio de 2006
- **Acto de Apertura de plicas:** 12 de Junio de 2006
- **Resultado del Acto:** Sin plicas en competencia y sin alegaciones.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Documentación Administrativa propia del P.A.U.
- Publicaciones efectuadas en el D.O.C.M. y en La Tribuna de Ciudad Real
- Certificados y Resoluciones Municipales
- Informes Técnicos Municipales

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

Además del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación, la constituye un Estudio de Detalle al que no remiten las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico de Membrilla; máxime cuando se comprueba que la delimitación y definición de la Unidad de Actuación UA-5 procede de la Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Membrilla, Aprobada Definitivamente por la C.P.U. en sesión de 12 de Abril de 2000; Modificación Puntual donde la UA-5 ya contaba con Ordenación Detallada.

Normativa Urbanística.

	POM. (o NN.SS.)	PAU
Superficie Total		7.037,86 m ²
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	-	-
Uso Principal	Industrial	Industrial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	4 m ³ /m ² s = 1 m ² t/m ² s	0,622 m ² t/m ² s
Coeficiente de homogeneización. En su caso.	-	-
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)		4.379,54 u.a.
Aprovechamiento Tipo		0,622 m ² t h/m ² s
Superficie Neta		4.379,66 m ²
Ordenanza		
Parcela mínima	500 m ²	500 m ²
Frente mínimo	-	-
Retranqueos	-	-
Número de Plantas	1 - 2 plantas	1 - 2 plantas
Altura	10 m	10 m
Ocupación	80 %	80 %
Edificabilidad neta	La Resultante	1 m ² t/m ² s
Numero de Viviendas / Densidad	-	-

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	-	7.037,86 m ²
Edificabilidad lucrativa total	-	4.379,66 m ² t
Dotacional	5% S.T.O.	351,90 m ²
Zonas Verdes	10% S.T.O.	703,58 m ²
Aparcamiento Público	11 plazas	31 plazas
Superficie neta	-	4.379,66 m ²
Aprovechamiento	-	4.379,54 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	437,96 m ²	500 m ²
Instalaciones propias	-	-
Red viaria	-	1602,53 m ²

4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN**Obras de urbanización:**

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

- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado principalmente hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema unitario para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre principalmente por la calzada hasta conectar con el punto de vertido en la red existente.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de riego como una red de hidrantes que discurre por el acerado.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el proyecto de urbanización.
- **Red de telefonía:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telefonía.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el proyecto de urbanización.
- **Señalización:** No 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 y estudio de seguridad y salud

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En la propuesta de convenio consta:

- **Compromisos,** en el convenio se recogen los compromisos del urbanizador con el Ayuntamiento.
- **Garantías y penalizaciones:**

El urbanizador se obliga a prestar garantía financiera o real por importe del siete por ciento del coste previsto de las obras de urbanización. En este sentido, el Urbanizador ha constituido y depositado ante el Excmo. Ayuntamiento de Membrilla, un aval bancario por importe de TRECE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS DE EURO (#13.755,28# €), correspondiente al citado siete por ciento (7%) del coste previsto de las obras de urbanización de la unidad de actuación, aval en el que se especifica claramente que podrá ser ejecutado a primer requerimiento por el Excmo. Ayuntamiento de Membrilla en el momento en que por este se declare en firme la resolución de la adjudicación o la incorrecta ejecución de las obras de urbanización. Una vez se haya recepcionado la urbanización por parte del Excmo. Ayuntamiento, se procederá a la devolución del aval por éste.

- **Plazos:**

El Agente Urbanizador se compromete a ejecutar el Programa en los siguientes plazos:

1. **Proyecto de Reparcelación.** El Urbanizador se compromete a redactar y presentar el Proyecto en el plazo de TRES MESES desde la adjudicación del Programa.
2. **Proyecto de Urbanización.** El Urbanizador presentó junto con la Alternativa Técnica el Programa de Actuación Urbanizadora ante el Excmo. Ayuntamiento.
3. **Otros Proyectos.** El Urbanizador se compromete a redactar y presentar, los proyectos complementarios que sean necesarios para la ejecución del P.A.U., en el plazo de TRES MESES desde la adjudicación del programa.
4. **Obras de Urbanización.**
 - a. **Inicio de las Obras.** El Urbanizador se compromete a iniciar las obras en el plazo de DOS MESES desde que se tenga la plena disponibilidad de los terrenos.
 - b. **Plazo de Ejecución.** Se prevé la finalización de todas las obras de Urbanización en el plazo de DIECIOCHO MESES desde el inicio de las mismas.

PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:

El P.A.U. de la Unidad de Ejecución UA-5 se realiza mediante GESTIÓN INDIRECTA.

- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

El agente urbanizador es el propietario de la totalidad de los terrenos del presente Programa de Actuación Urbanizadora.

- Gastos de urbanización:

Los gastos totales de urbanización ascienden por tanto a la cantidad de CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUATRO EUROS (#196.504,00# €), IVA incluido, de acuerdo con el siguiente cuadro-resumen:

Concepto	Euros
7.1 Ejecución material	125.000,00.-
7.2.a Redacción técnica	3.000,00.-
7.2.b Notaría y Registro	1.500,00.-
7.3 Gastos de Promoción y Gestión	6.250,00.-
7.4 Retribución al Urbanizador	0,00.-
7.5 Indemnizaciones	0,00.-
7.6 Gastos de conservación	3.750,00.-
7.7 Gastos generales y Beneficio Industrial	23.750,00.-
7.8 Gastos financieros	6.150,00.-

Suma	169.400,00.-
IVA al 16 %	27.104,00.-
Total	196.504,00.-

- Proporción de solares o cuotas de retribución:

El urbanizador, AGROBELLÓN S.L., es el propietario de todos los terrenos del P.A.U., tiene una cuota de urbanización del 100%, correspondiéndole una carga urbanística de 196.504 €, y como parcela resultante se le adjudicarán a esta finca un solar o solares con superficie total de 3.941,58 m² de suelo.

También consta la retribución en especie en el supuesto que la finca fuese objeto de transmisión durante la ejecución del P.A.U. o cediese la condición de Agente Urbanizador.

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 ajustado a lo que establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U.; no obstante, antes de que el Ayuntamiento Pleno Apruebe y Adjudique el P.A.U. de referencia, necesariamente se:

- Deberá solicitar Informe Sectorial Vinculante de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real, ya que el acceso a futuro Suelo Industrial se plantea directamente desde la CN-430, dirección La Solana (¿?)
- Deberá corregir de toda la Documentación Administrativa propia del P.A.U. (Propuestas Jurídico Económica y de Convenio) la denominación de Unidad de Actuación UA nº 1, ya que como se comprueba del Inventario de Planeamiento Urbanístico Provincial, y del Archivo de éste, se trata de la Unidad de Actuación UA nº 5, procedente de la Modificación Puntual de N.N.S.S., Aprobada Definitivamente en C.P.U. de 12 de Abril de 2000.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- Del Documento Técnico del Estudio de Detalle habrá que eliminar que el Sistema de Actuación será el de “Compensación”.
- Igualmente, habrá que eliminar todas las referencias a “Plan Parcial”.
- El Aprovechamiento Tipo que se cita está mal empleado.

- Se advierte que, si la Ordenación Detallada que ahora establece el P.A.U., es la misma que la Ordenación Detallada establecida en la Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Membrilla donde se delimitó y definió la mencionada Unidad de Actuación nº 5, el Estudio de Detalle como tal podría eliminarse totalmente; ya que, si bien la redacción del P.A.U. es anterior a la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., la función del Estudio de Detalle con éste es distinta a como se emplea ahora en el P.A.U.; Programa tramitado por el contrario, ya con plena aplicación y vigencia del citado Reglamento de Planeamiento
- De toda la Documentación Técnica deberá desaparecer la denominación de Unidad de Actuación nº 1, ya que como se comprueba del Inventario de Planeamiento Urbanístico Provincial, y del Archivo de éste, se trata de la Unidad de Actuación nº 5, procedente de la Modificación Puntual de N.N.S.S. Aprobada Definitivamente en C.P.U. de 12 de Abril de 2000, Diligencia que deberán recoger todos los Planos, ya que la que figura es la de otra Modificación Puntual de N.N.S.S. Aprobada Definitivamente en C.P.U. de 26 de Mayo de 1994.

6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- Los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) deberán cumplir lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Deberán existir plazas de aparcamiento reservadas para minusválidos según se establece en Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Las aceras de 1,00 m de anchura, no cumplen con lo establecido en el anexo 1. Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, donde consta que para que un itinerario sea accesible deberá tener una anchura libre mínima de 1,50 m.
- El proyecto carece de mediciones, presupuesto, cuadro de precios descompuestos y pliego de condiciones, según se establece en el art. 101 (Documentación de los proyectos de urbanización) del Decreto 248/2004 de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de O.T.A.U.

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Propuesta de Convenio

La propuesta de convenio comprende los aspectos determinados en el artículo 110 del

Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Propuesta Jurídico-Económica

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

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda 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. totalmente corregido y subsanado según se indica en el mencionado apartado nº 6.

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

1.5. - MIGUEL TURRA - Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

0.- El Plan de Ordenación Municipal fue tramitado anteriormente en C.P.U. de sesión de 1 de Marzo de 2.007.

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. Nº 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. Nº 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 Nº 9	09/06/2004	-
MODIFICACIÓN Nº 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 Pº 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 (INVENTA RIO)	-
E.D. SOLAR C/ ORIENTE Nº 75, 77, 79, 81, 83 Y 85	03/08/2006 (INVENTA RIO)	-
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 Miguelurra 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. ESTIMADO EN C.P.U. DE 1 DE MARZO DE 2.007

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. DE SESIÓN DE 1 DE MARZO DE 2.007:

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.

ANTECEDENTES POSTERIORES A LA C.P.U. DE SESIÓN DE 1 DE MARZO DE 2.007:

1º Con fecha 12 de Marzo de 2.007, el Ayuntamiento pone en conocimiento de la Delegación de Vivienda y Urbanismo que con esa misma fecha le ha remitido a la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural las Correcciones que del Plan de Ordenación Municipal indicó el Servicio de Evaluación Ambiental en su Informe-Adecuación emitido el 13 de Febrero de 2.007.

2º Con fecha 23 de Marzo de 2.007, el Delegado de Vivienda y Urbanismo (Vicepresidente de la Comisión Provincial de Urbanismo) le remitió al Ayuntamiento de Miguelturra el “Informe Técnico del Plan de Ordenación Municipal” al que hacía referencia el acuerdo de la C.P.U. de sesión 1 de Marzo de 2.007, al objeto todo ello de que el mencionado Documento Urbanístico sea subsanado según recoge el Informe Técnico remitido.

A continuación se transcribe literalmente el Informe emitido por el Servicio de Urbanismo al que se hace referencia en el párrafo anterior:

INFORME TÉCNICO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LA LOCALIDAD DE MIGUELTURRA:

Fecha de Redacción del Documento Técnico Informado: Octubre de 2.006.

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

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

• Memoria Informativa

- La Memoria Informativa que se aporta se ajusta a lo que para ésta establece el Artículo 41,1 del R.P.L.O.T.A.U.
- En esta parte de la Memoria del P.O.M. deberá incluirse la Evaluación Ambiental Preliminar emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental en fecha 25 de Mayo de 2.006.

• Memoria Justificativa

- La Memoria Justificativa que se aporta se ajusta a lo que para ésta establece el Artículo 41,2 del R.P.L.O.T.A.U.
- No obstante, y respecto de las 16 Zonas de Ordenación Urbanística que se delimitan deberán justificarse las Reservas Dotacionales establecidas en el Artículo 21 del R.P.L.O.T.A.U. en relación con los Aprovechamientos atribuidos para cada una de dichas Z.O.Us. (Artículo 41,2,b) del R.P.L.O.T.A.U.; por lo que las características de las

UA-1 y UA-2 (únicas Unidades de Aprobación Urbanizadora) deberán estar avaladas por las de Zona de Ordenación Urbanística donde se ubican. Se recomienda reflejar estos datos en un cuadro comparativo.

En cualquier caso, y respecto de las Reservas Dotacionales que se citan en el apartado anterior, deberá estarse además en lo que determina el Anexo III del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., concretamente en cuanto a lo que establece el punto 4 del Anexo.

- Se deberán incluir las Fichas de la Evaluación Económica que como conclusión de las Implicaciones Económicas y Financieras deben figurar en la página 153 de la Memoria Justificativa.

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

Se aportan y se ajustan parcialmente a lo que establece el Artículo 42 de R.P.L.O.T.A.U.; no obstante en los planos Inf. 03-05 e Inf. 04-06, deberán indicarse los grados de edificación, Urbanización, y los grados de ejecución (parcial o nula) que determinan los puntos 5 y 6 del mencionado Artículo 42.

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

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

- Se deberán incluir las Fichas Resumen individualizadas de cada una de las Zonas de Ordenación Urbanística que se delimitan, en consonancia con lo que establece el Anexo III del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., debiendo establecerse necesariamente, si es que procede, las Reservas Dotacionales en función de los posibles incrementos de Edificabilidad (Artículo 21, 3, 4 y 5 del R.P.L.O.T.A.U.)
- Se deberá distinguir e identificar expresamente la Ordenación Estructural y la Ordenación Detallada que determina el Artículo 43, 2 del R.P.L.O.T.A.U.
- Las Buhardillas o Bajo Cubierta siempre que tengan uso Lucrativo computarán como Edificabilidad Lucrativa Residencial, debiendo especificarse así, y siempre que esté vinculado a la planta o plantas inmediatamente inferiores.

La mencionada Edificabilidad Lucrativa Residencial, a añadir a la Lucrativa Máxima, es una determinación de la Ordenación Estructural, estando además limitada por el T.R.L.O.T.A.U. a un máximo de 10.000 m²t Residenciales por Hectárea.

Independientemente del Volumen exterior de las construcciones y de la forma del mismo, el espacio Bajo Cubierta para Uso Residencial no deja de ser un espacio más sobre rasante con Aprovechamiento Lucrativo, por lo que deberá computar siempre como

Edificabilidad, sin perjuicio de que el Planeamiento justificadamente establezca la altura Mínima a partir de la cual los espacios computarán (por ejemplo, 1,5 m por ser una medida habitual); ya que mientras que el Volumen Exterior es imagen de la Ciudad, la Edificabilidad de éste es un “Producto Lucrativo”.

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

- Deberá eliminarse la referencia al articulado de L.O.T.A.U. y sustituirse por el Decreto Legislativo 1/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en vigor (T.R L.O.T.A.U) y en su caso el Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, (R.S.R), en:
 - * TITULO II - Capítulo 3. El suelo rústico.
 - * TITULO IV - Capítulo 4. El suelo rústico.
 - * TITULO VII - Normas Urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo rústico.
- En el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección y en el Suelo Rústico de Reserva, además de los requisitos de parcela mínima y ocupación, deberá regularse el resto de requisitos sustantivos, que se establecen el Reglamento del Suelo Rustico para los distintos usos permitidos.
- En el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (subcategoría 50) protección natural, deberá regularse la superficie de parcela mínima y ocupación máxima para los usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada permitidos.
- En el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (subcategoría 51) protección ambiental, deberá regularse la superficie de parcela mínima y ocupación máxima para los usos industriales y dotacionales de equipamientos de titularidad privada permitidos. No coinciden los actos permitidos en el apartado 7.2.7. Actos permitidos con y sin calificación urbanística, con las del apartado 7.2.8. Desglose de los usos, donde constan los uso permitidos o prohibidos.
- En el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (subcategoría 52) protección cultural, deberá regularse la superficie de parcela mínima y ocupación máxima para los usos recreativos y dotacionales de equipamiento de titularidad privada permitidos. No coinciden los actos permitidos en el apartado 7.3.7. Actos permitidos con y sin calificación urbanística, con las del apartado 7.3.8. Desglose de los usos, donde constan los uso permitidos o prohibidos.
- En el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (subcategoría 53) protección de entorno, deberá regularse la superficie de parcela mínima y ocupación máxima para los usos terciarios (Establecimientos de turismo rural y campamentos de turismo, camping), recreativos y dotacionales de equipamiento de titularidad privada. No coinciden los actos

permitidos en el apartado 7.4.7. Actos permitidos con y sin calificación urbanística, con las del apartado 7.4.8. Desglose de los usos, donde constan los uso permitidos o prohibidos.

- En el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (subcategoría 54) protección estructural forestal, deberá regularse la superficie de parcela mínima y ocupación máxima para los usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada permitidos.
- En el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (subcategoría 52) protección de infraestructuras, deberán regularse los requisitos sustantivos que se establecen en el Reglamento del suelo rústico para los usos permitidos en este tipo de suelo e I.T.P. No coinciden los actos permitidos en el apartado 7.6.7. Actos permitidos con y sin calificación urbanística, con las del apartado 7.6.8. Desglose de los usos, donde constan los uso permitidos o prohibidos.
- En el Suelo Rústico de Reserva (categoría 60) Uso agropecuario, se deberán regular el resto de requisitos sustantivos que se establecen en el Reglamento de Suelo Rústico para los distintos usos permitidos.
- En el Suelo Rústico de Reserva (categoría 61) Usos futuros crecimientos, se deberá regular la superficie de parcela mínima, ocupación máxima para los usos terciarios y recreativos permitidos.
- Se deberán establecer las características y las condiciones morfológicas y tipológicas de las construcciones y edificaciones que se permiten realizar, según se establece en el artículo 9 del Reglamento de Suelo Rústico.
- En los planos no se refleja el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (subcategoría 54), protección estructural forestal que se regula en el capítulo 5 del Título VII. Normas urbanísticas reguladoras de la adecuación del suelo rústico del P.O.M.
- Los planos donde se delimita el Suelo Rústico de Reserva y No Urbanizable de Especial Protección, deberán realizarse a una escala mayor donde se pueda apreciar con claridad los números de polígonos y parcelas catastrales afectadas por cada uno de ellos.

Además de gráficamente se tendrán que especificar literalmente todos los polígonos y parcelas afectadas por los suelos rústicos mencionados, ya que únicamente se ha incluido un listado de parcelas afectadas, total o parcialmente, Clasificadas como Suelo Rústico de Especial Protección; debiendo añadirse en dicho listado la denominación “No Urbanizable” (Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección).

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

Suelo Urbano Consolidado

Se establecen las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística:

Z.O.U.	Uso Global	Superficie Bruta (m²)
SU-2	Industrial	54.931
SU-3-4-6	Residencial	209.376
SU-5	Residencial	36.226
SU-7	Residencial	81.109
SU-8	Residencial	85.334
SU-9	Industrial	86.262
SC-1	Residencial	1.041.503
SC-2	Residencial	75.974
SC-3	Residencial	50.619
SC-4	Residencial	50.821
SC-5	Residencial	66.251
SC-6	Residencial	138.861
SC-7	Residencial	45.084
SC-8	Industrial	120.831
SC-PER	Residencial	41.656
TER	Terciario	23.067
Superficie Total Suelo Urbano Consolidado		2.207.905

La Superficie Total del Suelo Urbano Consolidado se descompondría a su vez en:

- Suelo Urbano Consolidado en el Casco Urbano de Miguelturra..... 2.166.249 m²
- Suelo Urbano Consolidado en la Pedanía del Peralbillo..... 41.656 m²
- Suelo Urbano Consolidado Total..... 2.207.905 m²

Suelo Urbano No Consolidado

Se establecen únicamente dos Unidades de Actuación Urbanizadora, con las siguientes características Superficiales, Uso Global y Densidad Residencial:

- UA-1..... 18.092 m² (Residencial: 59 Viviendas)
- UA-2..... 8.752 m² (Residencial: 29 Viviendas)
- Total Suelo Urbano No Consolidado... 26.844 m² (Residencial: 88 Viviendas)

Cada Unidad de Actuación es un Área de Reparto independiente, así como una Zona de Ordenación Urbanística igualmente independiente.

De forma independiente a las dos Unidades de Actuación Urbanizadora que se delimitan, también se establecen recintos ubicados en Suelo Urbano Consolidado a los que se les remite a Proyectos de Urbanización Simplificado mediante Obra Pública Ordinaria.

Suelo Urbanizable

Se delimitan 17 Sectores Urbanizables con las siguientes características Superficiales,

Uso Global y Densidad Residencial (en su caso):

- Sector A-01, Camino de Alarcos:
 - 320.003 m², Residencial, 736 Viviendas (23 Viv/Ha)
- Sector A-02, Vallehermoso:
 - 173.808 m², Residencial, 521 Viviendas (30 Viv/Ha)
- Sector A-03, Camino de la Olivilla:
 - 212.225 m², 60% Terciario y 40% Residencial, 263 Viviendas (12 Viv/Ha)
- Sector A-04, Camino de los Yesares:
 - 101.450 m², Residencial, 264 Viviendas (26 Viv/Ha)
- Sector A-05, Camino de Almagro:
 - 179.535 m², Residencial, 539 Viviendas (30 Viv/Ha)
- Sector A-06, Camino de la Membrilleja:
 - 207.212 m², Residencial, 622 Viviendas (30 Viv/Ha)
- Sector A-07, Camino de Carrión:
 - 205.372 m², Residencial, 616 Viviendas (30 Viv/Ha)
- Sector 08, Camino del Cementerio:
 - 190.120 m², 60% Terciario y 40% Residencial, 216 Viviendas (11 Viv/Ha)
- Sector 09, Autovía-AVE:
 - 121.479 m², Terciario
- Sector 10, Estación-Zodejo:
 - 642.873 m², Industrial
- Sector 11, Parque Tecnológico:
 - 473.993 m², Industrial + Sistemas Generales de Espacios Libres

- Sector 12, Camino de la Rinconada:
 - 271.669 m², Residencial, 815 Viviendas (30 Viv/Ha)
- Sector 13, Carril de la Sierrecilla:
 - 640.803 m², Industrial
- Sector A-14, Carril de las Cubas:
 - 201.963 m², Residencial, 606 Viviendas (30 Viv/Ha)
- Sector SU-01, Camino de Peralbillo:
 - 385.066 m², Residencial, 193 Viviendas (5 Viv/Ha)

Se advierte respecto de este Sector que al proponer una reducción del 50% de las Dotaciones, en base a lo que establece el Artículo 25 del R.P.L.O.T.A.U., deberá someterse a la Resolución Motivada del Consejero Competente en Materia de Ordenación Territorial y Urbanística, dictada previo Informe Favorable (vinculante) de la Comisión Regional de Urbanismo; cuestión asumida por el Ayuntamiento en el apartado D, relativo a “Condiciones Particulares de la Ordenación” de la Ficha del Sector SU-01, Camino de Peralbillo.

- Sector PER-01, Peralbillo 01:
 - 41.121 m², Residencial, 41 Viviendas (10 Viv/Ha)
- Sector PER-02, Peralbillo 02:
 - 185.597 m², Residencial, 186 Viviendas (10 Viv/Ha)

Con las características básicas que se indican de los Sectores Urbanizables enumerados anteriormente obtenemos:

- Superficie Total de Suelo Urbanizable Residencial.....	2.272.796 m ²
- Superficie Total de Suelo Urbanizable Industrial/Terciario/ Compatible Residencial.....	2.281.493 m ²
- Superficie Total de Suelo Urbanizable.....	4.554.289 m ²
- Suelo Urbanizable Peralbillo.....	226.718 m ²
- Suelo Urbanizable contiguo a casco de Miguelturra.....	4.327.571 m ²
- Superficie Total de Suelo Urbanizable.....	4.554.289 m ²
- Total Viviendas Previstas Peralbillo.....	227 Unidades

- Total Viviendas Previstas anejas al casco de Miguelturra.....	5.391 Unidades
- Total Viviendas Previstas.....	5.618 Unidades

Cada Sector coincide con el Área de Reparto.

En todas las Fichas-Resumen de los Sectores Urbanizables, independientemente si lo son con o sin Ordenación Detallada se tendrá que especificar “Densidad Máxima”, por lo que también habrá que indicar, en cuanto al número de Viviendas que se obtienen, que se trata de número “Máximo”; igualmente habrá que especificar Intensidad “Máxima”, en el P.O.M. definida como: Índice de Aprovechamiento Objetivo del Ámbito.

Resulta preciso indicar en esta parte del P.O.M., que el aumento de Densidad Residencial que provoca la Redacción de éste se compensa a efectos de Sistemas Generales de Espacios Libres con los preestablecidos en el Sector 11, “Parque Tecnológico”, por lo que tanto los Sectores Urbanizables Residenciales, como Terciario y Residencial, así como las dos Unidades de Actuación Urbanizadora que se establecen, no estarían obligados a tener que contemplar en sus ámbitos de desarrollo el Sistema General de Espacios Libres que por aumento de Densidad les sería exigible, por lo que en dichos ámbitos únicamente existirían Sistemas Locales de Zonas Verdes o Dotacionales provenientes de los Estándares de Calidad Urbana.

De los 17 Sectores Urbanizables delimitados y definidos no se distingue a su vez los que son con o sin Ordenación Detallada, por lo que:

*** Sectores con Ordenación Detallada:**

Se deberán distinguir todos los Sectores Urbanizables con Ordenación Detallada de que constará el P.O.M., debiendo incluirse en las Fichas individualizadas de cada Sector Urbanizable Detallado las características básicas no consideradas que establece el Artículo 47, 1 en relación con los Artículos 46,1 y 44,5, todos ellos del R.P.L.O.T.A.U., debiendo especificarse además los Sistemas Generales a cada uno de ellos adscritos.

Se procurará aumentar el tamaño de la letra de cada Ficha-Resumen, al objeto de facilitar su lectura e interpretación; igualmente la Escala Gráfica de los Sectores con Ordenación Detallada deberá ser o coincidir con la misma Escala Gráfica de los Planos de Ordenación del P.O.M.

*** Sectores sin Ordenación Detallada:**

Se deberán distinguir todos los Sectores Urbanizables sin Ordenación Detallada de que constará el P.O.M., debiendo incluirse en las Fichas individualizadas de cada Sector Urbanizable sin este tipo de Ordenación las características básicas, no consideradas, que establece el Artículo 47,2 en relación con el Artículo 44,5, todos ellos del R.P.L.O.T.A.U., debiendo especificarse además los Sistemas Generales a cada uno de ellos adscritos.

Se procurará aumentar el tamaño de la letra de cada Ficha-Resumen, al objeto de

facilitar su lectura e interpretación; igualmente la Escala Gráfica de los Sectores sin Ordenación Detallada deberá ser o coincidir con la misma Escala Gráfica de los Planos de Ordenación del P.O.M.

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

Recabado Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico de la Delegación de Cultura, a continuación se refleja literalmente el Informe emitido por la Ponencia Técnica de dicha Comisión en sesión de 14 de Marzo de 2.007; Informe que coincide con el acuerdo adoptado respecto de este Catálogo en dicha Comisión:

Recibido un ejemplar, enviado mediante oficio del Vicepresidente de la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real (RE: (8/03/07), del Catalogo de Bienes Protegidos (fechado en octubre de 2006), y del tomo correspondiente a la normativa urbanística de aplicación, ambos incluidos en el POM del Ayuntamiento de Miguelturna, y una vez realizada visita a la localidad, se informa lo siguiente, respecto de lo solicitado:

A) CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

1.- ERRORES MATERIALES Y OMISIONES.

Se han detectado algunos errores materiales en el ejemplar aportado, por ejemplo:

- a) Que no se incorporan los planos generales de localización ni los individuales de cada uno de los bienes a proteger.*
- b) Que no se incorpora fotografía correspondiente a la Ermita Virgen de la Salud (elemento nº 4 del fichero, página 17).*

Asimismo del aspecto exterior de la misma no se observa que exista ninguna cúpula sobre el crucero como se describe en el apartado de la ficha denominado “características constructivas.



Fachada desde c/ Ermita

c) La dirección correcta del elemento nº 8, página 21 es: C/ Real nº 14 c/v a c/ Perlerines, no Perlines.

d) El grafiado de uno de los kioscos de la plaza de la Constitución con trama, al igual que el elemento protegido de la Iglesia de la Asunción, produce confusión, puesto que parece un elemento aislado de la Iglesia. Debería eliminarse la trama, como en el kiosco de lado opuesto que no la tiene.

e) El inmueble detallado con el nº 11, página 24, ubicado en la calle Carretas podría identificarse como “Casa de la capellanía” (o Casa del obispo, como se conoce) tal y como aparece en el cartel de la obra de rehabilitación, puesto que se persigue su completa musealización.



2.- DATOS HISTÓRICOS Y/O ARTÍSTICOS.

a) Las fichas correspondientes a los inmuebles deberían recoger algunos elementos que aparecen en las fachadas, ya que en algunos casos podrían ayudar a la comprensión histórica del inmueble y los preservarían de su eliminación. En el caso de que el inmueble contuviera algunos que merezcan algún interés, la ficha correspondiente podría incluir una casilla para estos elementos.

Así, por ejemplo, en la casa del la Plaza de la Constitución nº 15, en la reja de la puerta aparece la fecha de 1909 y una placa cerámica de un premio municipal recibido en 1995.



Otros elementos de indudable interés histórico y artístico que aparecen en las fachadas de algunos inmuebles son, por ejemplo:



*c/ Real, 23
Policía Local)*

c/ Lentejuela (Junto



c/ José Mora, 12

3.- ESCUDOS

Deberá incluirse un apartado correspondiente (en la categoría de los BIC) a las casas con escudo, o un listado independiente de los escudos, siempre y cuando se asegure su autenticidad, teniendo en cuenta las determinaciones que para ellos establece el “Decreto de 14 de marzo de 1963 de protección de escudos, cruces de término y otras piezas similares”. La D.A 2ª de la Ley 16/85 establece, asimismo que se consideran BIC dichos escudos (cuya antigüedad sea de mas de cien años).

Por ejemplo, el escudo de la C/ Rosa, 10, (07/13/056/0050-03). Otro tanto ocurre con el relieve en piedra ubicado en la C/ Lentejuela, junto a la sede de la Policía Local (07/13/056/0050-36).

Algunos ejemplos de los localizados en el municipio son:



*Ermita de la Virgen de la Estrella
C/ La Rosa, 10*

4.- PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CONSERVACIÓN DE FACHADAS.

Debería regularse mediante ordenanza la conservación escrupulosa de aquello se pretende conservar y cuyos valores pueden verse alterados por la introducción indiscriminada de elementos extraños o no integrados en la edificación, por ejemplo, aparatos de aire acondicionado, rótulos y escaparates, etc... que desfiguran completamente la fachada que se pretende proteger. Por ejemplo, en el inmueble de la c/ José Mora nº 1 (elemento nº 10 del fichero) aparecen algunos que perjudican severamente la fachada:



Aparatos de aire acondicionado

Rótulos y aparatos

5.- INMUEBLES DE ARQUITECTURA INDUSTRIAL.

Se descarta completamente la introducción de determinados elementos que aparecen en la Carta Arqueológica, sin argumentación, aspecto éste que en la Memoria del documento no se pondera, como se solicitaba en Informe de esta Delegación de 12 de julio de 2006.

Destacamos por su apreciable interés, la bodega junto a a la casa de la c/ General Aguilera nº 14 c/v c/ san Martín:



Bodega

o la Fábrica de harinas Ruiz, que pudiera constituirse como un elemento a incluir en ese patrimonio específico que introduce la Ley de Patrimonio Histórico de CLM, como es la arqueología industrial.



Fábrica de harinas Ruiz

O el Antiguo Matadero Municipal, que parece que se utiliza actualmente para diversas actividades y almacén municipal:



Fachada a la Ronda de la Estación



6.- AREAS DE PROTECCIÓN MEDIANTE ORDENANZAS URBANISTICAS.

Por otra parte, se considera necesario, desde el Planeamiento configurar unas áreas de protección o entornos de determinados elementos singulares del Municipio, que están perdiendo su identidad y están viendo perturbadas su contemplación y la destrucción del paisaje urbano que los rodea. Así, por ejemplo sucede con los casos de las Ermitas que existen en la localidad. Dicho entorno podría regularse a través de ordenanzas del POM directamente y se vería reflejado en una ficha individualizada por cada uno de ellos, al modo que se realiza para los entornos de los BIC.

Esta regulación pormenorizada de volumetrías, condiciones estéticas, etc...permitiría

actuar directamente al Ayuntamiento, pero preservando aquellos bienes de carácter cultural o artístico cuya protección y enriquecimiento se hayan vinculados a mandato constitucional. Se proponen los siguientes:

6.1.- Área de protección: Ermita de la Estrella.



Frente a la Ermita de la Estrella



Entorno de la Ermita de la Estrella y Convento de las Madres Mercedarias.

6.2.- Área de protección: Iglesia de la Asunción.



Entorno de la Iglesia de la Asunción.



Enfrente de la Iglesia de la Asunción. Plaza de la Constitución.

6.3.- Área de protección: Ermita de la Soledad.



Junto a la Ermita de la Soledad.



Junto a la Ermita de la Soledad



ERROR: stackunderflow
OFFENDING COMMAND: ~

STACK: