

En Ciudad Real, siendo las diez horas del día veinticuatro de Mayo 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. Lorenzo Selas Céspedes, Delegado Provincial de Vivienda y Urbanismo.

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

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

D. Luis García López, en representación de la Delegación Provincial de Bienestar Social.

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

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

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

Dª Clara Anguita Hurtado de Mendoza, experta en urbanismo.

D. 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.-** Ilmo. Sr. D. Esteban Esquinas Alcázar, Delegado Provincial de Agricultura.

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

D. Vicente Gallego Asensio, representante de la Federación de Municipios.

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

Gabinete Jurídico.

Preside la Comisión Provincial de Urbanismo D. Lorenzo Selas Céspedes (Vicepresidente) al amparo del Decreto 123/2006 de 19 de Diciembre de 2.006, al no poder asistir el Presidente de la mismo, D. Ángel López Jiménez.

Antes de comenzar el orden del día tomó la palabra D. Lorenzo Selas Céspedes y pidió que constara en acta el sentir de los miembros de la Comisión por las graves inundaciones sufridas en la provincia y muy concretamente en los municipios de Alcázar de San Juan, Campo de Criptana y Villarrubia de los Ojos, a continuación se pasó a tratar los asuntos del día.

## **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. - ALMODOVAR DEL CAMPO - Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono Industrial Municipal, Fase 1, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.**

**Autor Documento Urbanístico:** Javier Contreras Bueno. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (Consultor: IVA-LEYING)

**Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No

**Fecha Redacción Documento Técnico:** Abril de 2.007

#### **1.- ANTECEDENTES:**

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** Normas Subsidiarias, C.P.U. de 28-8-1992, D.O.C.M. de 30-10-1992
- **Población:** 6.936 habitantes (INE 1-1-2006)
- **Objeto:** Desarrollo de la 1ª Fase del futuro Polígono Industrial Municipal.
- **Superficie:** 292.496 m<sup>2</sup>
- **Situación:** Al Noreste de la población, junto a la Variante de Población de Titularidad Autonómica CM-4110.
- **Sistema:** Gestión Directa (Agente Urbanizador: Ayuntamiento de Almodóvar del Campo)

#### **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 64, Fascículo III, de 26 de Marzo de 2.007.
- **Publicación Diario:** La Tribuna de Ciudad Real, de 21 de Marzo de 2.007.
- **Resultado de la Información Pública:** Con alegaciones efectuadas por parte de los Titulares Catastrales afectados.
- **Fecha de Certificación:** Ayuntamiento Pleno de sesión de 3 de Mayo de 2.007.
- **Acto de Apertura de plicas:** Gestión Directa, por lo que no existió Acto de Apertura de Plicas.

### **Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)**

- Documentación Administrativa propia de los Programas de Actuación Urbanizadora.
- Publicaciones efectuadas.
- Certificaciones Municipales.
- Notificaciones a los Titulares Catastrales afectados.
- Alegaciones presentadas.
- Informe Técnico Municipal.
- Consulta realizada a los Ayuntamientos Colindantes.
- Informes Sectoriales de Cocemfe, Confederación Hidrográfica del Guadiana, Dirección General del Agua.
- Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas.

### **3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:**

La constituyen el Plan Parcial de Mejora y el Proyecto de Urbanización del futuro Polígono Industrial Municipal.

No obstante, hay que advertir que el Plan Parcial de Mejora del Polígono Industrial únicamente desarrolla una parte (1ª Fase) de la inicialmente prevista para éste; ya que mediante la Modificación Puntual nº 1/2005 de las N.N.S.S. de Almodóvar del Campo, Aprobada Definitivamente en C.P.U. de 9 de Octubre de 2.008 (D.O.C.M. de 4 de Abril de 2.007) se delimitó una superficie total de 537.096 m<sup>2</sup> como “Área de Suelo Rústico de Reserva al objeto de su posible adquisición futura como Patrimonio Público de Suelo Industrial”; superficie delimitada entonces, y de la que los 292.496 m<sup>2</sup> que ahora se desarrollan estaban incluidos.

Respecto de la Modificación Puntual a la que se hace referencia en el párrafo anterior, hay que señalar que ya entonces fueron presentados Informes Sectoriales, e incluso la Evaluación Ambiental de Expte: PL/OT/CR/654 que dada la finalidad de la Modificación Puntual no se precisaba considerar entonces, sino posteriormente; por lo que ahora únicamente quedaría pendiente que el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural compruebe las cuestiones medioambientales que quedaron pospuestas para ser consideradas en el Programa de Actuación Urbanizadora, según Informe-Adecuación del Servicio de Evaluación Ambiental, de fecha 19 de Septiembre de 2.006.

Hay que advertir que el Plan Parcial de Mejora ha excluido la banda de 50 m de Suelo, medidos desde la arista exterior de la calzada, que en Variantes de Población Autonómicas debe ser considerado como Suelo No Urbanizable.

### Normativa Urbanística.

	<b>POM. (o NN.SS.)</b>	<b>PAU</b>
Superficie Total	537.096,00 m <sup>2</sup>	292.496,09 m <sup>2</sup>
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	-	-
Uso Principal	Industrial	Industrial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)		0,406 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Coeficiente de homogeneización. En su caso.	-	-
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	-	118.878,50 u.a.
Aprovechamiento Tipo	-	0,406 m <sup>2</sup> th/m <sup>2</sup> s
Superficie Neta	-	182.890,00 m <sup>2</sup>
(*) <b>Ordenanza</b>	-	La expresamente establecida en el Plan Parcial de Mejora
Parcela mínima	-	Tipo A: 5.000 m <sup>2</sup> Tipo B: 1.000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	-	Tipo A: 20 m Tipo B: 15 m
Retranqueos	-	Al frente según Tipos A ó B Lateral: 3 m (Tipos A y B) Posterior: 5 m (Tipos A y B)
Número de Plantas	-	Según superficie de la parcela
Altura	-	Según plantas de las Naves Industriales
Ocupación	-	Tipo A y B: 65%
Edificabilidad neta	-	118.878,50 m <sup>2</sup> t
Numero Máximo de Viviendas / Densidad	-	-

(\*) La Ordenanza Industrial expresamente establecida en el Plan Parcial de Mejora se subdivide en Tipo A (Uso Industrial y Terciario) y en Tipo B (Uso Industrial, Talleres Artesanales y Almacenaje)

#### **Estándares mínimos de calidad urbana.**

	<b>LOTAU / Reglam.</b>	<b>PAU</b>
<b>Superficie a ordenar</b>	-	292.496,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad lucrativa total	-	118.878,50 m <sup>2</sup> t
Dotacional	5% / S.T.O.	29.260,00 m <sup>2</sup>
Zonas Verdes	10% / S.T.O.	14.625,00 m <sup>2</sup>
Aparcamiento Público	1 Pz / 400 m <sup>2</sup> t	297 Plazas Públicas
Superficie neta	-	182.890,00 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento	-	118.878,50 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	-	-
Instalaciones propias	-	-
Red viaria	-	65.721,00 m <sup>2</sup>

#### **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 discurren principalmente por la calzada hasta conectar con el punto de vertido en la red existente.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de riego como una red de hidrantes que discurre por el acerado.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el proyecto de:
  - Red eléctrica de baja tensión.
  - Red eléctrica de media tensión y centro de transformación.
  - Red de alumbrado público.
- **Red de telefonía:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telefonía.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el Proyecto de Urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el Proyecto de Urbanización.

##### **Documentos del Proyecto:**

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

## **5.- PLICA CERRADA:** (Datos más significativos)

### **Relación de compromisos:**

#### **Plazos:**

- Formulación de Proyecto de Urbanización: No es preciso, dado que se incorpora al P.A.U. en tramitación.
- Formulación de Proyecto de Reparcelación: Se formulará, como reparcelación voluntaria o forzosa, en los SEIS meses siguientes a la aprobación del P.A.U.
- Inicio de la obra de urbanización: En los SEIS meses siguientes a la aprobación e inscripción del Proyecto de Reparcelación.
- Ejecución de la urbanización: En el plazo máximo de veinte meses desde su inicio.

#### **Disponibilidad de Recursos:**

El Ayuntamiento de Almodóvar del Campo realizará en los dos meses siguientes a la aprobación del P.A.U. las acciones necesarias de acuerdo con la legislación de Haciendas Locales para establecer el crédito suficiente para la ejecución de la obra de urbanización.

#### **Condiciones para la cesión de la condición de Agente Urbanizador:**

El Ayuntamiento de Almodóvar del Campo podrá ceder la condición de Agente Urbanizador, cuando criterios de interés público lo justifiquen, siempre que no se vulnere fraudulentamente la concurrencia en el procero urbanizador.

#### **Asunción de compromisos contenidos en la L.O.T.A.U.:**

En todo lo no previsto expresamente en este documento se tomará por referencia el régimen subsidiario previsto en la L.O.T.A.U.

### **Propuesta Jurídico-Económica:**

El agente urbanizador es el Ayuntamiento.

El P.A.U. del Polígono Industrial se realiza mediante GESTIÓN DIRECTA.

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

Consta que el modo de retribución elegido es el pago en terrenos de los costes de urbanización.

### Gastos de Urbanización:

<b>CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL</b>			
	<b>PRESUPUESTO</b>	<b>IVA - 16%</b>	<b>TOTAL</b>
PRESUPUESTO CONTRATA	6.445.286,75 €	1.031.245,88 €	7.476.532,63 €
HONORARIOS TÉCNICOS	321.745,60 €	51.479,30 €	373.224,90 €
INSCRIPCIÓN REGISTRAL	20.000,00 €	3.200,00 €	23.200,00 €
PUBLICACIONES	3.000,00 €	480,00 €	3.480,00 €
GASTOS DE CONSERVACIÓN (2% PEM)	128.905,74 €	20.624,92 €	149.530,65 €
<b>SUBTOTAL URBANIZACION Y GESTIÓN</b>	<b>6.918.938,09 €</b>	<b>1.107.030,09 €</b>	<b>8.025.968,18 €</b>
GASTOS FINANCIEROS (4%)	276.757,52 €	44.281,20 €	321.038,73 €
GASTOS GENERALES (5%)	345.946,90 €	55.351,50 €	401.298,41 €
BENEFICIO URBANIZADOR (0%)	- €	- €	- €
	<b>7.541.642,51 €</b>	<b>1.206.662,80 €</b>	<b>8.748.305,31 €</b>

### Proporción de solares o cuotas de retribución:

El modo de retribución elegido es el pago en terrenos de los costes de urbanización.

Para ello, en el Proyecto de Reparcelación se adjudicarán a favor del Agente Urbanizador solares capaces de albergar aprovechamiento entregado en pago de las obras de urbanización. El cálculo de la cuantía a entregar se realiza según el siguiente coeficiente:

**Coeficiente de permuta = Costes de urbanización / Valor suelo urbanizado**

**Coeficiente de permuta = Costes de urbanización / [Costes de urbanización + Valor suelo de origen]**

Aplicando los valores antes indicados resulta que

$$K = 29,9 / [13 + 29,9] = 0,6969$$

De esta forma, el coeficiente de permuta es del 69,69%, de modo que por cada 100 unidades de aprovechamiento que correspondan a los propietarios, el urbanizador será retribuido con 69,69 m<sup>2</sup>.

### Incidencia económica de la actuación urbanizadora:

La dinámica del mercado inmobiliario industrial en Almodóvar del Campo marca un valor del suelo en origen de 13,00 €/m<sup>2</sup> en este ámbito.

Dado este parámetro, nos encontramos con el siguiente explicativo de la incidencia de

la actuación urbanizadora en el valor del suelo.

Gastos de urbanización	8.748.305,31 €
Superficie actuación	292.496,00 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad total	118.879,00 m <sup>2</sup> t

	Valor suelo origen	Repercusión urbanización	Valor suelo urbanizado
Superficie	13,00 €/m <sup>2</sup> s	29,91 €/m <sup>2</sup> s	42,91 €/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad	31,99 €/m <sup>2</sup> t	73,59 €/m <sup>2</sup> t	105,58 €/m <sup>2</sup> t

## **6.- CONSIDERACIONES GENERALES:**

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

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

Se considera completo y ajustado a lo que establecen el Texto Refundido y el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., sobre todo porque el Expediente Administrativo se ha completado con los Informes que establece el Artículo 135,2,b) del R.P.L.O.T.A.U., de entre los que resulta fundamental el Informe de la Consejería competente en materia de Obras Públicas, según lo dispuesto en el Artículo 16,1 de la Ley 12/2002, de 27 de Junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua; y al que hace referencia expresa el Artículo 138,2,3º del R.P.L.O.T.A.U., no desprendiéndose de su lectura impedimentos en cuanto a las Infraestructuras de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración.

No obstante, el Ayuntamiento, con carácter previo a la Aprobación Definitiva del P.A.U. deberá solicitar Informe Adecuación del Programa a la E.A.P. de Expte: PL/OT/CR/654, emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental, en fechas 17 y 29 de Agosto de 2.006, y del que ya Informó la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural (Servicio de Evaluación Ambiental), en fecha 19 de Septiembre de 2.006; ya que en este último Informe se indicaban una serie de medidas Vinculantes que debían aplicarse necesariamente en el P.A.U., puesto que el resto de consideraciones fueron comprobadas en cuanto a su cumplimiento cuando fue Aprobada Definitivamente la Modificación Puntual nº 1/2005.

### **6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:**

El Plan Parcial de Mejora deberá completarse con un Plano donde se especifique la ubicación de las 297 Plazas de Aparcamiento a localizar en el Viario o en Zonas Anexas a éste, y a las que se hace referencia escrita en el texto del P.P.M.

### **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.
- Se deberá aportar planos de detalle de los vados, paso de peatones y aparcamientos para minusválidos, debiendo 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.

#### **6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:**

##### **Relación de compromisos:**

Se aporta una relación de compromiso según se establece 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.

El Informe emitido habrá de entenderse siempre sin perjuicio del Trámite Administrativo seguido por el expediente, y del que el Ayuntamiento es el único responsable, fundamentalmente en cuanto a la notificación formal e individual a los propietarios de Suelo afectados por el desarrollo del P.A.U.; a los que, según establece el Artículo 120,4 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., antes de la publicación del Edicto habrá de remitirles aviso, con su contenido, al Domicilio Fiscal de quienes consten en el Catastro como Titulares de

Derechos afectados por la Actuación Urbanizadora propuesta.

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.

## **1.2. - ALMODOVAR DEL CAMPO - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial P.P.R.2, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.**

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

**Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.

**Fecha Redacción Documento Técnico:** Octubre 2.006.

### **1.- ANTECEDENTES:**

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** Normas Subsidiarias, C.P.U. de 28-08-1992, D.O.C.M. de 30-10-1992.
- **Población:** 6.936 habitantes (INE 1-1-2006)
- **Objeto:** Desarrollo del P.P.R.2, delimitado y definido en las N.N.S.S. Sector sin Ordenación Detallada.
- **Superficie:** 49.574,97 m<sup>2</sup> según reciente medición.
- **Situación:** Al Este de la población, junto a la antigua carretera de Titularidad Autonómica CM-4110.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Desarrollos Inmobiliarios Huerta Rueda 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 269, de 28 de Diciembre de 2.006.
- **Publicación Diario:** “El Día”, de 19 de Diciembre de 2.006.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones y sin Alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 5 de Marzo de 2.007.
- **Acto de Apertura de plicas:** Se desconoce, no consta.
- **Resultado del Acto:** Se desconoce, no consta.

### **Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)**

- Documentación Administrativa propia de los Programas de Actuación Urbanizadora.
- Exposiciones Públicas realizadas.
- Informe Técnico Municipal.

- Certificado Municipal.
- Escritura de Protocolización de la Alternativa Técnica el P.A.U. ante el Notario de Almodóvar del Campo, D. Mauricio Manuel Ocaña Monroy.

### 3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial de Desarrollo del Sector Urbanizable Residencial P.P.R.2, tal y como está definido en las N.N.S.S. de Almodóvar del Campo.

#### Normativa Urbanística.

	POM. (o NN.SS.)	PAU
Superficie Total	50.000 m <sup>2</sup>	49.574,97 m <sup>2</sup>
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	-	898,55 m <sup>2</sup>
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	0,90 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,40 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Coeficiente de homogeneización. En su caso.	-	-
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	45.000 u.a.	19.829,99 u.a.
Aprovechamiento Tipo	0,90 m <sup>2</sup> th/m <sup>2</sup> s	0,40 m <sup>2</sup> th/m <sup>2</sup> s
Superficie Neta	-	27.161,83 m <sup>2</sup>
<b>Ordenanza</b>	Residencial Extensivo	Residencial Extensivo
Parcela mínima	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	No se establece	8,00 m
Retranqueos	3,00 m	3,00 m
Número de Plantas	Baja + 1	Baja + 1
Altura	7,00 m	7,00 m
Ocupación	70%	70%
Edificabilidad neta	-	0,73 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Numero Máximo de Viviendas / Densidad	25 Viv/Ha	124 Viviendas 25 Viv/Ha

#### Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
<b>Superficie a ordenar</b>	50.000 m <sup>2</sup>	49.574,97 m <sup>2</sup>
Edificabilidad lucrativa total	-	19.829,99 m <sup>2</sup> th
Dotacional	20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> t	3.966,00 m <sup>2</sup>
Zonas Verdes	10% S.T.O.	4.957,50 m <sup>2</sup>
(*) Aparcamiento Público	1,5 Plazas/200 m <sup>2</sup> t	167
Superficie neta	-	27.161,83 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento	45.000 u.a.	19.829,99 u.a.

Suelo 10% Aprovechamiento		2.716,18 m <sup>2</sup>
Instalaciones propias	-	-
Red viaria	-	12.591,09 m <sup>2</sup>

(\*) Plazas de Aparcamiento Público para Viviendas de más de 120 m<sup>2</sup>.

#### **4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:**

##### **Obras de urbanización:**

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el anteproyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado principalmente hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema unitario para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre principalmente por la calzada hasta conectar con el punto de vertido en la red existente.
- **Red de riego e hidrantes:** No consta en el plano la red de riego.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el anteproyecto de:
  - Red eléctrica de baja tensión.
  - Red eléctrica de media tensión y centro de transformación.
 No consta plano de la red de alumbrado público.
- **Red de telecomunicaciones:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telecomunicaciones.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** No se reflejan en el anteproyecto de urbanización.
- **Señalización:** No se refleja en el anteproyecto de urbanización.

##### **Documentos del Anteproyecto:**

El Anteproyecto consta de memoria y planos.

#### **5.- PLICA CERRADA:** (Datos más significativos)

##### **PROPUESTA DE CONVENIO:**

En lo propuesta de convenio se recogen las siguientes estipulaciones:

1ª Proyectos y Documentos que corresponde al Urbanizador elaborar y promover. Plazos:

1.1 Proyecto de Urbanización.

1.2 Proyecto de Reparcelación.

2ª Contratación de Obras y Servicios.

3ª Cesión de la Adjudicación.

4ª Cesión de Terrenos.

5ª Recepción.

6ª Mantenimiento de la Urbanización.

7ª Cuotas de Urbanización.

8ª Garantías:

Aval del 7% del coste de urbanización (Presupuesto de contrata) previsto en el Anteproyecto de Urbanización, adjunto al presente P.A.U. y a las obras de urbanización externas.

9ª Penalizaciones.

10ª Responsabilidad del Urbanizador frente a Terceros.

11ª Cesión de la Adjudicación.

12ª Vigencia, Caducidad y Resolución del Programa.

12.1 Vigencia del Programa:

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

12.2 Causas de extinción.

12.3 Procedimiento para la Declaración de la Resolución.

13ª Régimen Jurídico.

14ª Entrada en Vigor.

15ª Sumisión Jurisdiccional.

### **PROPUESTA JURIDICO-ECONÓMICA:**

El P.A.U para el desarrollo del Sector P.P.R. 2 se realiza mediante GESTIÓN

INDIRECTA.

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

Las relaciones entre el Ayuntamiento y el agente urbanizador se rigen por las disposiciones establecidas en el T.R.L.O.T.A.U. y las contenidas en la propuesta de Convenio que acompaña esta Proposición Jurídico-Económica.

Los propietarios de las parcelas afectadas por el ámbito de actuación son:

CUADRO DE SUPERFICIES DE PROPIETARIOS CON PLANO TOPOGRÁFICO				
POLÍGONO	PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	%
60	22A	DESCONOCIDO	4.861,00	9,805%
60	22B	DESCONOCIDO	9.139,00	18,435%
60	204	TERESA GARCIA MINGUILLAN RUIZ	4.348,00	8,771%
60	205	LUIS CEFERINO GIL ARAGÓN	7.768,00	15,669%
60	206	INSUSA INVERSIONES Y SUBASTAS S.L.	23.458,97	47,320%
TOTAL			49.574,97	100,00%

El Agente Urbanizador mediante acuerdo privado con los propietarios registrales de las parcelas catastrales núm. 205 y 206 del Polígono 60 del Catastro de Rústica de Almodóvar del Campo, ha adquirido las citadas parcelas en documento privado, por lo que dicha compraventa no ha sido aún objeto de inscripción.

Con el resto de propietarios no existe acuerdo previo adoptado entre el agente urbanizador y los propietarios afectados, por lo que las relaciones entre ellos se rigen por las disposiciones contenidas en el T.R.L.O.T.A.U. y las contenidas en esta propuesta.

**- Gastos de urbanización:**

RESUMEN PRESUPUESTO DEL SECTOR P.P.R.2		
<b>TOTAL</b>	<b>1.275.014,16</b>	
Movimientos de tierra	148.447,35	11,6428%
Red general de alcantarillado	113.214,88	8,8795%
Red general de agua potable	92.961,28	7,2910%
Red de riego	18.102,65	1,4198%
Pavimentación	432.104,85	33,8902%
Inst. Elect. Media y Baja Tensión	132.147,57	10,3644%
Inst. Elect. Alumbrado público	87.842,10	6,8895%
Red de telefonía	47.879,33	3,7552%

Instalación de gas natural	12.473,46	0,9783%
Jardinería, mob. urb. y señalización	48.654,54	3,8160%
Zonas verdes	102.313,51	8,0245%
Varios control de calidad	9.881,36	0,7750%
Seguridad y salud	14.138,63	1,1089%
Varios	14.852,64	1,1649%
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>1.275.014,16</b>	<b>100,0000%</b>
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (19% s/PEM)	242.252,69	
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA</b>	<b>1.517.266,85</b>	

<b>GASTOS TOTALES PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA SECTOR P.P.R.2</b>	<b>BASE</b>	<b>IVA (16%)</b>	<b>TOTAL (iva inc.)</b>
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (pec.)</b>	<b>1.517.266,85</b>	<b>242.762,70</b>	<b>1.760.029,55</b>
Honorarios técnicos, anuncios y tasas (8% s/pec)	121.381,35	19.421,02	140.802,36
Gastos Generales y de Gestión (13% s/pec)	197.244,69	31.559,15	228.803,84
Retribuciones del Urbanizador (3% s/pec+honorarios+gastos generales)	55.076,79	8.812,29	63.889,07
Gastos de Conservación (5% s/pec)	75.863,34	12.138,13	88.001,48
<b>TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN</b>	<b>1.966.833,02</b>	<b>314.693,28</b>	<b>2.281.526,30</b>

No se ha tenido en cuenta el valor de las indemnizaciones.

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

La retribución del Agente Urbanizador se establece en metálico.

Los propietarios del Sector contribuirán proporcionalmente a los gastos de urbanización, mediante el pago de las correspondientes cuotas de urbanización.

Los propietarios, como parte integrante del proceso urbanizador, cooperarán con el agente urbanizador mediante la aportación de sus fincas originarias sin urbanizar y soportando proporcionalmente la cuota de los gastos de urbanización del sector que les corresponda.

La cuota asciende a la cantidad de 46,02 €/m<sup>2</sup> de superficie aportada.

## **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:**

- Como el Ayuntamiento no ha acreditado el Acto de Apertura de Plicas, se advierte que antes de Inscribir el P.A.U. en el Registro que al efecto existe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo, el Ayuntamiento deberá acreditar, mediante la Certificación correspondiente, el resultado de dicho Acto, puesto que, aunque el expediente ha seguido el Trámite Administrativo simplificado que establece el Artículo 121 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., le es aplicable además lo establecido en los puntos 4 y 6 del Artículo 120 del mencionado Texto Refundido.
- Antes de Aprobar Definitivamente y Adjudicar el P.A.U., el Ayuntamiento deberá recabar el Informe Preceptivo de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia, al que hace referencia el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. puesto que el P.A.U. plantea 124 Viviendas como número Máximo de éstas. Informe Preceptivo necesario para el tramo de 100 a 350 Viviendas.

### **6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:**

Sin observaciones que realizar en cuanto al Plan Parcial de Desarrollo.

### **6.3.- Observaciones en cuanto al Anteproyecto de Urbanización:**

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- Los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) deberán cumplir lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Carece de plano donde se refleje el alumbrado público.
- En el plano de abastecimiento no se refleja la red de riego.
- Puesto que el P.A.U. ahora Informado consta de Anteproyecto de Urbanización; se le advierte al Ayuntamiento que en aplicación del Artículo 111,3 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., el Proyecto de Urbanización definitivo se someterá al procedimiento de Aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora.

#### **6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:**

##### **Propuesta de convenio:**

La garantía del urbanizador será como mínimo del 7 % del coste total previsto de las obras de urbanización según se establece en el artº 10 del T.R.L.O.T.A.U y no del coste de total previsto en el Anteproyecto de urbanización, según consta en la PROPUESTA DE CONVENIO.

##### **Propuesta Jurídica-Económica:**

Las indemnizaciones que procedan deberán incluirse en los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el art. 115 del T.R.L.O.T.A.U.

##### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como INFORME del P.A.U. de referencia las Consideraciones Generales que a modo de Observaciones parciales se le indican al Ayuntamiento en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.

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

El Informe emitido habrá de entenderse siempre sin perjuicio del Trámite Administrativo seguido por el expediente, y del que el Ayuntamiento es el único responsable, fundamentalmente en cuanto a la notificación formal e individual a los propietarios de Suelo afectados por el desarrollo del P.A.U.; a los que, según establece el Artículo 120,4 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., antes de la publicación del Edicto habrá de remitirles aviso, con su contenido, al Domicilio Fiscal de quienes consten en el Catastro como Titulares de Derechos afectados por la Actuación Urbanizadora propuesta.

En este punto, antes de la toma del acuerdo, se ausenta D. José Javier Ramírez de Arellano Rayo, por ser el autor del documento urbanístico y no participar de la toma del mismo.

**1.3. - ARGAMASILLA DE ALBA - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial “Divino Maestro”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.**

**Autor Documento Urbanístico:** Manuel Ortiz Cárdenas. Arquitecto.

**Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No

**Fecha Redacción Documento Técnico:** Octubre de 2.006

## 1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** Normas Subsidiarias (Silencio Administrativo) 28/02/1.986.
- **Población:** 7.040 habitantes (INE 1-1-2006)
- **Objeto:** Desarrollo del Sector Urbanizable Residencial “Divino Maestro”, cuya formulación estratégicamente buscaba:
  - Ampliar el Colegio Público “Divino Maestro”, ubicado en las inmediaciones del Sector, mediante la Reserva de Suelo de Equipamiento Local Municipal, y que asciende a 1.417 m<sup>2</sup>.
  - Plantear un acceso diferente al Colegio Público afectado, actualmente a través de la carretera N-310 de Argamasilla de Alba a Tomelloso, ya que mediante el desarrollo del Sector “Divino Maestro” el nuevo acceso al Colegio se realizará a través de un nuevo Vial del Sector Urbanizable que ahora se desarrolla evitando así la extrema peligrosidad del acceso actual.
- **Superficie:** 9.776 m<sup>2</sup>
- **Situación:** Sector Anexo al Colegio Público “Divino Maestro”.
- **Sistema:** Gestión Directa (Agente Urbanizador: Ayuntamiento de Argamasilla de Alba)

## 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 169 de 9 de Agosto de 2.006.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 3 de Agosto de 2.006.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones de ningún tipo ni Alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 4 de Octubre de 2.006.
- **Acto de Apertura de plicas:** Gestión Directa, por lo que no existió Acto de Apertura de Plicas.

## Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Documentación Administrativa propia del Programa de Actuación Urbanizadora.
- Publicaciones efectuadas.
- Notificaciones a los Titulares Catastrales afectados.
- Informes Sectoriales de Bienestar Social, Cocemfe y de la Dirección General del Agua, y de los que no se dispuso cuando se tramitó la Modificación Puntual de las N.N.S.S. de la

que procede el Sector que ahora se desarrolla, ya que dicha Modificación fue tramitada antes de la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

- Certificaciones Municipales.

### 3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial de Desarrollo del Sector Urbanizable Residencial que se delimitó y definió mediante la Modificación Puntual de N.N.S.S. Aprobada Definitivamente en C.P.U. de sesión de 10 de Abril de 2.006 (D.O.C.M. de 6-6-2006 y B.O.P. de 14-7-2006).

El P.A.U. además consta del Anteproyecto de Urbanización del Sector.

#### Normativa Urbanística.

	POM. (o NN.SS.)	PAU
Superficie Total	9.776,00 m <sup>2</sup>	9.776,00 m <sup>2</sup>
(*) Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	1.417,00 m <sup>2</sup>	1.417,00 m <sup>2</sup>
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	0,724 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,724 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Coeficiente de homogeneización. En su caso.	-	-
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	7.086,15 u.a.h.	7.086,15 u.a.h.
Aprovechamiento Tipo	0,724 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,724 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Superficie Neta	5.249,00 m <sup>2</sup>	5.249,00 m <sup>2</sup>
<b>Ordenanza</b>	Residencial Apartado 18-B, NNSS	Residencial Apartado 18-B, NNSS
(Δ) Parcela mínima	90 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	6 m	6 m
Retranqueos	No se establecen	No se establecen
Número de Plantas	3 (Baja + 2)	3 (Baja + 2)
Altura	11,00 m	11,00 m
Ocupación	Según tramos de parcela	Según tramos de parcela
Edificabilidad neta	1,35 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1,35 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Numero Máximo de Viviendas / Densidad	49 Viv.; 50 Viv/Ha	49 Viv.; 50 Viv/Ha

(\*) Sistema General de Espacios Libres procedentes del aumento de Densidad Residencial. Se compensan con los excedentes que de este Sistema General tienen actualmente las N.N.S.S.

(Δ) La parcela media que recoge el Plan Parcial de Desarrollo asciende a unos 130 m<sup>2</sup>, lo que supone 41 parcelas edificables.

### Estándares mínimos de calidad urbana.

	<b>LOTAU / Reglam.</b>	<b>PAU</b>
<b>Superficie a ordenar</b>	-	9.776,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad lucrativa total	-	7.086,15 m <sup>2</sup> t
Dotacional	20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> t	1.417,00 m <sup>2</sup>
(□) Zonas Verdes	18 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> t	1.275,00 m <sup>2</sup>
(○) Aparcamiento Público	25 Plazas = 50% Aparc. Privado	41 Plazas Públicas
Superficie neta	5.249,00 m <sup>2</sup>	5.249,00 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento	-	7.086,15 u.a.
(●) Suelo 10% Aprovechamiento	10% / 7.086,15 m <sup>2</sup> t	524,90 m <sup>2</sup>
Instalaciones propias	-	-
Red viaria	-	1.835,00 m <sup>2</sup>

(□) Se subdivide en dos lotes de 694 m<sup>2</sup> y de 581 m<sup>2</sup>.

(○) Gráficamente no se representa la ubicación de las 41 Plazas de Aparcamiento Público que se indica que pueden materializarse.

(●) No se especifica la ubicación de los 524,90 m<sup>2</sup> de Suelo en los que se podrá materializar el 10% de Aprovechamiento Tipo del Sector (Edificabilidad Bruta en este caso)

### 4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

#### Obras de urbanización:

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el anteproyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** Se refleja en el Anteproyecto de Urbanización.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema unitario para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurren principalmente por la calzada hasta conectar con el punto de vertido en la red existente.
- **Red de riego e hidrantes:** No consta en el Anteproyecto de Urbanización.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Se refleja en el Anteproyecto de Urbanización.
- **Red de telefonía:** Se refleja en el presupuesto del Anteproyecto de Urbanización.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el Anteproyecto de Urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el Anteproyecto de Urbanización.

#### Documentos del Anteproyecto:

El Anteproyecto consta de Memoria, Planos y Presupuesto.

## **5.- PLICA CERRADA:** (Datos más significativos)

El P.A.U. de la Zona Colegio Público “DIVINO MAESTRO” se realizará mediante GESTIÓN DIRECTA.

### **Relación de compromisos asumidos por la administración.**

No se han aportado.

### **Propuesta Jurídico-Económica:**

No se ha aportado la propuesta Jurídico-Económica.

## **6.- CONSIDERACIONES GENERALES:**

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

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

- Se considera completo y ajustado a lo que establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U.; no siendo necesaria la presentación de ninguna Documentación Sectorial de carácter complementario, ya que cuando el expediente de la Modificación Puntual, del que procede la delimitación y definición del Sector Urbanizable que ahora se desarrolla, fue Aprobado Definitivamente se presentó la Documentación exigible.
- No obstante se advierte que en diferentes partes del Expediente Administrativo (Publicaciones, Certificados Municipales, etc....) se hace referencia a que el P.A.U. de referencia consta de Plan Parcial y de Proyecto de Urbanización, cuando realmente se trata de Anteproyecto de Urbanización.

### **6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:**

- El Plan Parcial deberá contar necesariamente con un plano en el que se reflejen gráficamente las Plazas de Aparcamiento Públicas a ubicar en el Viario o en Zonas Anejas a éste, descontando siempre los accesos a las parcelas, puesto que en un futuro previsiblemente no puedan computarse como tales (futuros Vados de acceso a Garajes de Viviendas).
- Se deberán reestudiar los accesos a las parcelas 20, 21, 22, 23 y 41 que recoge el Plano nº 3, relativo a “Propuesta de Parcelación Orientativa”, ya que al estar ubicadas junto al límite Este del Sector no presentan acceso directo desde éste, sino desde un camino ubicado en

Suelo Rústico. En este sentido se advierte que las mencionadas parcelas podrían llegar incluso a ser eliminadas por no ser viables tal y como figuran propuestas.

- El Plan Parcial de Mejora deberá recoger y ubicar necesariamente los 524,90 m<sup>2</sup> de Suelo que, como mínimo, deberán serles Cedidos al Ayuntamiento, en concepto del 10% del Aprovechamiento Lucrativo, o en último caso Monetarizados.

### **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. Así mismo deberán reflejarse las plazas reservadas a minusválidos.
- Puesto que el P.A.U, ahora Informado consta de Anteproyecto de Urbanización; se le advierte al Ayuntamiento que en aplicación del Artículo 111,3 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., el Proyecto de Urbanización definitivo se someterá al procedimiento de Aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora.

### **6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:**

#### **Relación de compromisos:**

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

#### **Propuesta Jurídica-Económica:**

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

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como INFORME del P.A.U. de referencia las Consideraciones Generales que a modo de Observaciones parciales se le indican 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; subsanaiones y complementos que así deberán Certificarse por el Secretario del Ayuntamiento cuando solicite el Registro e Inscripción del P.A.U. ahora Informado Preceptivamente.

El Informe emitido habrá de entenderse siempre sin perjuicio del Trámite Administrativo seguido por el expediente, y del que el Ayuntamiento es el único responsable, fundamentalmente en cuanto a la notificación formal e individual a los propietarios de Suelo afectados por el desarrollo del P.A.U.; a los que, según establece el Artículo 120,4 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., antes de la publicación del Edicto habrá de remitirles aviso, con su contenido, al Domicilio Fiscal de quienes consten en el Catastro como Titulares de Derechos afectados por la Actuación Urbanizadora propuesta.

**1.4. - DAIMIEL - Modificación Puntual nº 11 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

**0.- TRÁMITE ANTERIOR:** C.P.U. de sesiones 14 de Diciembre de 2.006 y 25 de Abril de 2.007.

**1.- ANTECEDENTES:**

- **Autor Documento Urbanístico:** Ramón Ruiz-Valdepeñas Herrero. Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Agosto de 2.006.
- **Población:** 17.721 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 25-02-1999, D.O.C.M. de 23-04-1999.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Daimiel.

**2.- OBJETO INICIAL:**

Delimitar un nuevo Sector Urbanizable Residencial, al que se le denominará SECTOR UREÑA, procedente de agrupar Suelo Urbano No Consolidado de la Unidad de Actuación UA UREÑA y suelo Rústico de Reserva, colindante a ésta, que será Reclasificado a Suelo Urbanizable.

Igualmente se aprovecha para suprimir una parte del Sistema General denominado “Accesos al Cementerio”.

### **3.- TRAMITACIÓN:**

El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U., y del que la C.P.U. emite el Informe que establece el Artículo 135,2,b) del R.P.L.O.T.A.U. al no haber dispuesto el expediente de dicho Informe en su momento.

#### **1º Información Pública:**

- Publicación D.O.C.M. nº 229, de 14 de Noviembre de 2.005.
- Publicación Diario “Lanza”, de 1 de Noviembre de 2.005.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

#### **2º Concertación Interadministrativa:**

- Ayuntamientos de:
  - Villarrubia de los Ojos.
  - Manzanares.
  - Malagón.
  - Las Labores.
  - Puerto Lápice.
  - Fuente el Fresno.
  - Bolaños de Calatrava.
  - Arenas de San Juan.
  - Almagro.
  - Torralba de Calatrava.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
  - Ni se aportan ni se hace referencia a ellos en el Trámite Administrativo seguido por el expediente; a pesar de que dicho trámite ha sido posterior a la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Otros Informes Sectoriales Presentados:
  - Informe “con sugerencias” de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, respecto de lo que establece el Artículo 25,4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, emitido el 26 de Julio de 2.006.
  - Informe de Vías Pecuarias, emitido el 4 de Septiembre de 2.006.
- Evaluación Ambiental Preliminar (expte: PL/OT/CR/785), emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental en fecha 14 de Junio de 2.006; y de la que existe

Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en fecha 10 de Octubre de 2.006, y en el que figuran los aspectos que literalmente se citan a continuación en orden a ser completado el expediente:

1. *Deben ser considerados como suelo rústico no urbanizable los 3 metros adyacentes a la vía pecuaria Cordel de Arenas inmediatos a la parcela objeto de la actuación. También deberá modificarse el acceso a las parcelas que lo tienen directamente y al mismo nivel de dicha vía pecuaria.*
2. *En relación con la medida vinculante segunda deberá incluirse en el acuerdo de la C.P.U. para la aprobación definitiva de la modificación, cuando corresponda, la siguiente condición: “Previo al inicio de los usos y actividades previstos deberá entrar en funcionamiento la ampliación de la EDAR existente, elaborando un Plan de Etapas de modo que las aguas generadas en las nuevas áreas de crecimiento siempre puedan ser tratadas en la red municipal de saneamiento. En otro caso se deberá instalar un sistema propio de depuración para la zona de la modificación. También debe incorporarse el informe preceptivo de la Dirección General del Agua y, al menos, acreditar la solicitud de inscripción de los dos pozos que abastecen el municipio, dirigida a la Confederación Hidrográfica del Guadiana.*
3. *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.*

*Por último en relación con el cruce de la vía pecuaria con el vial que da acceso a la parcela objeto de la actuación: antes de su ejecución ha de solicitarse pronunciamiento favorable de esta Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural donde se fijarán las condiciones que debe reunir el mismo.*

### **3º Aprobación Inicial:**

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

### **4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:**

La justificación de la Modificación propuesta, entre otras, está basada en:

- Determinaciones Urbanísticas establecidas actualmente en el P.O.M. para la UA Ureña no favorecedoras de su desarrollo, por lo que es necesario modificarlas e incluso ampliar su superficie.
- Trazado irregular e inconexo actual de la UA Ureña, totalmente en contradicción con los desarrollos urbanísticos crecientes de su entorno.

- Suprimir una parte del Sistema General denominado “Accesos al Cementerio” en la zona afectada por la nueva delimitación del Sector, ya que la ubicación actual de los dos nuevos Tanatorios ha dejado sin sentido éste Sistema General previsto en el P.O.M.

## **5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:**

Ampliar la delimitación actual de la Unidad Actuación, en Suelo Urbano No Consolidado, denominada UA-UREÑA pasando de 39.304 m<sup>2</sup> a 72.978 m<sup>2</sup>, delimitando a su vez el nuevo SECTOR UREÑA.

Por lo tanto la Modificación Puntual plantea:

- Reclasificar 39.304 m<sup>2</sup> de Suelo Urbano No Consolidado (totalidad de la actual UA-UREÑA) a Suelo Urbanizable.
- Reclasificar 33.674 m<sup>2</sup> de Suelo Rústico, colindante a la UA-UREÑA, a Suelo Urbanizable.

Como características más significativas del nuevo SECTOR UREÑA, únicamente se establecen las que se reflejan a continuación:

• Uso Global Residencial.....	Residencial
• Edificabilidad Máxima Bruta.....	0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
• Densidad.....	30 Viv/Ha
• Número Máximo de Viviendas.....	219
• Edificabilidad Total.....	43.740 m <sup>2</sup> c

El Documento Técnico asume, aunque no compara, que las determinaciones urbanísticas relativas al Aprovechamiento son las mismas en sus parámetros aunque disminuyendo la Edificabilidad Global y aumentando la Densidad Residencial al eliminar el Suelo Productivo.

Al igual que actualmente, el desarrollo del nuevo SECTOR UREÑA hará frente a los gastos de urbanización de la Vía de Ronda en un porcentaje equivalente al 54,5 % (equivalente a una vía de 12 m. de ancho), correspondiéndole al Ayuntamiento el 45,5 % restante.

## **6.- CONSIDERACIONES AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:**

- El expediente deberá completarse con los aspectos que aún no hayan sido justificados, y que expresamente indica el Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental.
- Se deberá recabar nuevo Informe de Vías Pecuarías respecto del ajuste del Documento Técnico, suscrito en planos en Agosto de 2.006, al Informe de Vías Pecuarías emitido el 4

de Septiembre de 2.006, desconociéndose por lo tanto si el mencionado Informe se basa en el Documento Técnico remitido por el Ayuntamiento el 15 de Septiembre de 2.006, ya que el Informe de Vías Pecuarias comienza indicando que la solicitud del Informe data del 14 de Julio de 2.006; basándose por lo tanto en un Documento Técnico diferente al ahora Informado.

- El expediente deberá completarse con los Informes que expresamente establece el Artículo 135, 2, b del R.P.L.O.T.A.U., salvo el Informe que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, ya que dicho Informe se asimila al que ahora emite la C.P.U.
- Necesariamente se deberá recabar el Informe Preceptivo de la Consejería de Educación y Ciencia al que hace referencia el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. El Informe al que se hace mención, y que habrá de emitirse respecto las “Reservas para Uso Edificativo”, deberá solicitarse cuando se determine el número Máximo de Viviendas que definitivamente se admitan en el nuevo Sector.

#### **OBSERVACIONES AL DOCUMENTO TÉCNICO:**

- Se deberá incorporar un Plano de Clasificación del Suelo que incorpore la Clasificación del Suelo colindante al nuevo SECTOR UREÑA.
- Se tendrá que justificar en base a qué precepto Legal se excluyen los 2.969 m<sup>2</sup> que se asumen como Suelo Urbano y que se ubican en la parte central del SECTOR UREÑA (a modo de isla), ya que se indica que están pendientes de urbanizar mediante Convenio Urbanístico; deduciéndose, hasta que se aclare, que estos terrenos también son objeto de Reclasificación; siendo lo más razonable si éste es el caso, que el mencionado Suelo excluido sea incorporado al Sector con la Clasificación de Urbanizable, no procediendo por lo tanto que se excluyan Reclasificándolos directamente de Suelo Rústico a Suelo Urbanizable.
- La superficie de la Vía Pecuaria denominada “Cordel de Arenas” que esté incluida en el nuevo SECTOR UREÑA deberá excluirse de este, Clasificando todo el Suelo afectado como Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.
- Se deberá incluir un cuadro comparativo entre los Aprovechamientos Urbanísticos y la Densidad Residencial, antes y después de la formulación de la Modificación Puntual, debiendo contemplarse necesariamente la Reserva de Suelo con destino Sistema General de Zonas Verdes que proceda en función del aumento de Densidad que corresponda. En cualquier caso, éste Sistema General deberá ser documentado y basado en datos Oficiales, y no en meras consideraciones.
- Se deberá reflejar gráficamente la parte del Sistema General de “Accesos al Cementerio” que se suprime, así como la parte que de dicho Sistema se mantiene.

- Deberán establecerse los coeficientes Correctores de Ponderación que indica el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., máxime cuando expresamente se permite y ubica un Uso Terciario Privado y se impone el destino del 50 % de la Total Edificabilidad Residencial a algún Régimen de Protección Pública.
- Necesariamente se deberá indicar gráfica y numéricamente la superficie de Suelo que determina el Artículo 24, 3, a) del T.R.L.O.T.A.U. que irá destinada a las Viviendas sujetas al Régimen de Protección Pública al que se hace referencia en el punto anterior, y al que no se hace alusión alguna en el Documento Técnico. Esta justificación previsiblemente influirá no solo en la Densidad Residencial que finalmente se establezca, sino en las Tipologías Edificatorias a permitir en el nuevo Sector.
- Además de los Estándares de Sistema Local con destino Espacios Libres y Dotacional, se deberá contemplar el Estándar Urbanístico relativo a los Aparcamientos Privados y Públicos a los que hacen referencia los Artículos 31 y 21 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente, advirtiendo que deberán descontarse como Plazas de Aparcamiento Públicas los accesos a las parcelas.
- El Documento Técnico en general deberá ajustarse a lo que establece el Artículo 47 del R.P.L.O.T.A.U.
- Los Usos y Tipologías Edificatorios del nuevo Sector Urbanizable deberán ajustarse a lo que establecen los Anexos I y II del R.P.L.O.T.A.U.
- Se deberá indicar el Polígono y Parcelas Catastrales de Suelo Rústico de Reserva que se ven afectados por la Reclasificación que de éste plantea la Modificación Puntual.
- Se deberán suprimir del Documento Técnico aquellas justificaciones relacionadas con la formulación de la Modificación Puntual que aparentemente no tienen repercusión en cuanto a los motivos que provocan la ampliación de la Unidad de Actuación Ureña y la alteración de sus determinaciones urbanísticas.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como Informe de la Modificación Puntual nº 11 del P.O.M. de Daimiel las Consideraciones y Observaciones que figuran en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., por lo que el Ayuntamiento deberá presentar nueva Documentación Técnica corregida y complementada según indiquen los Informes Sectoriales y demás justificaciones que se citan; ya que la Aprobación Definitiva que finalmente proceda habrá de fundamentarse en la justificación de las Finalidades que establece el Artículo 136, 3 del R.P.L.O.T.A.U., básicamente en cuanto a la Finalidad relativa a la letra a) del mencionado Artículo y número.

#### **NUEVA DOCUMENTACIÓN RECIBIDA:**

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de sesión de 14 de Diciembre de 2.006, así como de las reuniones mantenidas entre el Servicio Técnico de Urbanismo, la Arquitecta Municipal y el Arquitecto Redactor del Documento Técnico de la Innovación del P.O.M., los días 9 de Febrero y 9 de Abril de 2.007; se ha recibido la siguiente Documentación más significativa:

- Nuevos Documentos Técnicos remitidos el 2 y el 17 de Abril, suscritos respectivamente en Febrero y en Abril de 2.007.

Considerando a efectos de Informe de la C.P.U. como Documento Técnico válido el remitido el 17 de Abril, se Informa a grandes rasgos y de forma más significativa, que:

- Se han excluido los “Sistemas Generales de Accesos al Cementerio” de los que ya advirtió la C.P.U. de 14 de Diciembre de 2.006 que se tenía que aclarar y especificar su procedencia, ya que finalmente se comprueba que pertenecen a “Sistemas Generales de Espacios Libres de Accesos al Cementerio”, lo que supondría un trámite administrativo diferente al seguido por el expediente hasta ahora; por lo que el Arquitecto Redactor ha optado por reajustar los límites del futuro “Sector Ureña”, excluyendo los mencionados Sistemas Generales y desapareciendo por lo tanto en este punto del Sector la afección que representa hacia el “Cordel de Arenas”, Vía Pecuaría superpuesta parcialmente con dicho Sistema General. No obstante se advierte que continuaría existiendo afección respecto de la Vía Pecuaría que se cita pero en otro punto del Sector Ureña, precisamente en el punto de ubicación de una parcela del Sector cuyo Uso propuesto es el de “Terciario”, con una superficie de 2.579,18 m<sup>2</sup>, y de la que se estima que estará afectada previsiblemente tanto en superficie como en accesos, puesto que se accede directamente desde el propio Cordel de Arenas; cuestiones estructurales que precisarán ser Informadas inevitablemente de nuevo, y de forma Preceptiva y Vinculante, por el Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarías) de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
- Se han incluido en el futuro “Sector Ureña” los 2.969 m<sup>2</sup> de Suelo Urbano Consolidado que aparecían ubicados en el centro del Sector delimitado inicialmente (a modo de isla), en base a las Observaciones que la C.P.U. indicó en su sesión de 14 de Diciembre de 2.006.
- En líneas generales se han subsanado y corregido la mayor parte de las Observaciones que del Documento Técnico indicó la C.P.U. el 14 de Diciembre de 2.006, quedando en líneas generales el futuro Sector, por el momento y hasta que exista nuevo Informe de Vías Pecuarías, como a continuación se indica:

- Superficie Bruta.....	73.421,95 m <sup>2</sup>
- Número de Viviendas.....	265 Unidades Residenciales en un caso y 220 en otro
- Densidad.....	30 Viv/Ha
- Incremento del Número de Viviendas...	196 Unidades Residenciales en un caso y 151 en otro

- Aumento de Población..... 715 nuevos habitantes como mínimo

- Informes de la Dirección General del Agua relativo a Abastecimiento y Depuración, remitidos al Ayuntamiento el 6 de Febrero de 2.007, y de cuya lectura no se deducen impedimentos en cuanto a estas Infraestructuras.
- Petición de Informe Preceptivo a la Delegación de Educación y Ciencia (Equipamiento Escolar en el Sector Ureña) de fecha 16 de Marzo de 2.007. Informe no aportado.
- Petición de Informe a la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural (Vías Pecuarias) de fecha 16 de Marzo de 2.007. Informe no aportado.
- Petición de Informe a la Delegación de Bienestar Social (Accesibilidad) de fecha 4 de Diciembre de 2.006. Informe no aportado.

#### **ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN 25 DE ABRIL DE 2.007:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda SUSPENDER la APROBACIÓN DEFINITIVA de la Modificación Puntual de referencia en base a lo que establece el Artículo 136,3,a) y d) del R.P.L.O.T.A.U.; debiendo completarse el expediente Innovador con los Informes Sectoriales de los que adolece al día de hoy, fundamentalmente Vías Pecuarias; Informe éste que influirá en la estructura del futuro “Sector Ureña” tanto a nivel de accesos a éste como en cuanto a la exclusión de él de la superficie que le corresponde a la Vía Pecuaria “Cordel de Arenas” debiendo Clasificarse dicho Suelo como Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental, dependiendo por lo tanto la viabilidad del nuevo Sector delimitado, en los términos estructurales que están previstos para él, de lo que indique el Informe de Vías Pecuarias del que depende su última delimitación.

Con el acuerdo de la C.P.U. se le devolverá al Ayuntamiento el ejemplar de Documento Técnico de la Modificación remitido por éste el día 2 de Abril de 2.007, por no resultar necesario.

#### **NUEVA DOCUMENTACIÓN RECIBIDA:**

A consecuencia del acuerdo de la C.P.U. de sesión 25 de Abril de 2.007 el Ayuntamiento remite, en fecha 18 de Mayo de 2.007, nuevo Informe Complementario de Vías Pecuarias (Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural) emitido por el Jefe de Servicio de Medio Natural, el 18 de Mayo de 2.007, cuyo literal es el que se transcribe a continuación:

*INFORME COMPLEMENTARIO AL EMITIDO CON FECHA 24/04/2007 REFERENTE A LA “MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE DAIMIEL. MODIFICACIÓN DEL ÁMBITO Y DETERMINACIONES DE LA U.A.: UREÑA.*

*Como consecuencia de la consulta efectuada a los Servicios Jurídicos de la*

*Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, sobre la situación de los terrenos que, pertenecientes a la vía pecuaria “Cordel de Arenas”, fueron clasificados como urbanos en el Plan de Ordenación Municipal de Daimiel, que sigue vigente en estos momentos, se informa lo siguiente:*

*La zona objeto de informe se encuentra afectada por el “Cordel de Arenas” que, de acuerdo con su Proyecto de Clasificación aprobado por Real Orden de 29 de agosto de 1924, tiene una anchura legal de 37,61 m. y, en ese punto, discurre superpuesta y acogiendo en su interior a la antigua carretera N-420 y N-430.*

*Este tramo de vía pecuaria situado a la salida de Daimiel, una vez aprobada y firme la Ordenación Municipal, está clasificado, en estos momentos, como suelo urbano; por lo que debemos informar que puede incorporarse al proceso urbanizador en trámite.*

*No obstante, conviene puntualizar que la titularidad patrimonial de estos terrenos, procedentes de la vía pecuaria, corresponde a la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha y que dicha condición se mantiene y debe ser mantenida, incluso con la propuesta de reclasificación del suelo urbano a urbanizable*

#### Observaciones al Informe Complementario de Medio Natural:

De la lectura del informe transcrito se deduce que aunque el “Cordel de Arenas” no se incorpore ahora en la Modificación Puntual en Trámite (y no en el proceso Urbanizador en Trámite que cita el Informe), la Titularidad Patrimonial de los terrenos pertenecientes al “Cordel de Arenas”, incluidos en el futuro Sector Ureña, corresponde a la J.C.C.M., por lo que si dicha condición se mantiene y debe ser mantenida como se indica expresamente, implica de forma indirecta y necesaria, que la J.C.C.M. deberá personarse como un Titular más (Patrimonial en este caso) en el Trámite Administrativo del futuro Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Ureña; independientemente por lo tanto, de lo que establece el Artículo 120,4 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., puesto que pudiera darse el caso finalmente (cuando se tramite el futuro P.A.U.) de que la J.C.C.M. no apareciese en el Catastro como Titular de Derechos afectados por la futura Actuación Urbanizadora en la que culminará la delimitación y definición del Sector Ureña de la que ahora versa la Modificación Puntual nº 11; tal y como se comprueba en el Plano nº 4 de ésta (Estructura Catastral de los Terrenos), concretamente en cuanto a la Finca 02, puesto que dicha Finca estaría afectada por el Cordel de Arenas y sin embargo aparece a nombre de un particular, cuya Referencia Catastral es 6740201VJ4264S0001LZ, con una superficie de 10.626,00 m<sup>2</sup>, no figurando por lo tanto ninguna referencia a nombre de la J.C.C.M.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda por mayoría APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual nº 11 de referencia por considerar que con su formulación quedan justificadas las finalidades a), b) y c) del Artículo 136,3 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., fundamentalmente las finalidades de carácter medioambiental,

(D. Luis García López, Vocal en esta C.P.U. en representación de la Consejería de Bienestar Social, vota en contra del acuerdo adoptado, por no estar de acuerdo con el Informe del Servicio Jurídico de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, y que sirve de base, entre otras consideraciones, para que la C.P.U. adopte el acuerdo de Aprobar Definitivamente la Modificación Puntual de referencia).

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto su efectividad y aplicación Legal hasta que:

- Se aporte el Informe Sectorial de Educación y Ciencia respecto del Equipamiento Escolar en el Sector Ureña (Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.), y al que ya se hizo alusión en la C.P.U. de sesión del 25 de Abril de 2.007.
- Se corrija el Documento Técnico de la Modificación Puntual en cuanto a las discrepancias detectadas tanto en el Número de Viviendas (265 Unidades Residenciales en un caso, y 220 en otro), como en el Incremento de éstas (196 Unidades Residenciales en un caso y 151 en otro); así como a que se incluya la E.A.P. de que fue objeto el expediente (punto 3 del Informe-Adecuación del Servicio de Evaluación Ambiental, de fecha 10 de Octubre de 2.006), ya que el resto de cuestiones que se indican en el Informe-Adecuación del expediente a la E.A.P., relativas al Cordel de Arenas, y en base al Informe Complementario de Medio Natural del 18 de Mayo de 2.007, quedan pospuestas a futuro al ser la J.C.C.M. Titular Patrimonial del mencionado Cordel, y asumiéndose que se personará como tal.

Advertir finalmente, que la Aprobación Definitiva acordada por la C.P.U. estará:

1º/ Condicionada a que “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. También debe incorporarse el informe preceptivo de la Dirección General del Agua y, al menos, acreditar la solicitud de inscripción de los dos pozos que abastecen el municipio, dirigida a la Confederación Hidrográfica del Guadiana” tal y como se indica en el punto 2 del Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental el 10 de Octubre de 2.006.

2º/ Supeditada, y sin perjuicio por lo tanto, de las actuaciones Administrativas que se puedan producir en un futuro como consecuencia de que la J.C.C.M. se persone como Titular Patrimonial del “Cordel de Arenas” en el Trámite Administrativo del P.A.U. del Sector Ureña; debiendo asumirse por lo tanto, y como una Condición por parte del Ayuntamiento en el futuro desarrollo del P.A.U. mencionado, las “Observaciones que del Informe Complementario de Medio Natural” se indican en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.; por lo que el Ayuntamiento de Daimiel deberá notificarle necesaria y expresamente a la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural del comienzo del Trámite Administrativo del futuro P.A.U. que desarrolle el Sector Ureña, al objeto de facilitar la personación de ésta en dicho Trámite.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar cuatro (4) ejemplares del Documento Técnico, convenientemente firmados en texto y planos por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también tres (3) copias en CD-ROM, formato PDF. Documentación Técnica corregida según se indica en párrafos anteriores.

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

### **1.5. - DAIMIEL - Modificación Puntual nº 17 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

**0.- TRÁMITE ANTERIOR:** C.P.U. de sesiones de 14 de Diciembre de 2.006 y 25 de Abril de 2.007.

#### **1.- ANTECEDENTES:**

- **Autor Documento Urbanístico:** Ramón Ruiz-Valdepeñas Herrero. Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Texto en Noviembre de 2.005 y Planos en Agosto de 2.006.
- **Población:** 17.721 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 25-02-1999, D.O.C.M. de 23-04-1999.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Daimiel.

#### **2.- OBJETO INICIAL:**

Crear un nuevo aparcamiento (Suelo Dotacional Público) junto al Cementerio Municipal, para lo que se plantea una doble operación urbanística consistente en:

- La formulación de la nueva Unidad de Actuación Edificatoria Discontinua en Suelo Urbano, denominada UA: “Buero Vallejo”.
- Cambio de determinaciones urbanísticas de la Unidad de Actuación Urbanizadora UA: “Prim”, también en Suelo Urbano y con la nueva consideración de Discontinua.

### **3.- TRAMITACIÓN:**

El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U., y del que la C.P.U. emite el Informe que establece el Artículo 135,2,b) del R.P.L.O.T.A.U. al no haber dispuesto el expediente de dicho Informe en su momento.

#### **1º Información Pública:**

- Publicación D.O.C.M. nº 8, de 11 de Enero de 2.006.
- Publicación Diario “Lanza”, de 2 de Enero de 2.006.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

#### **2º Concertación Interadministrativa:**

- Ayuntamientos de:
  - Villarrubia de los Ojos.
  - Manzanares.
  - Malagón.
  - Las Labores.
  - Puerto Lápice.
  - Fuente el Fresno.
  - Bolaños de Calatrava.
  - Arenas de San Juan.
  - Almagro.
  - Torralba de Calatrava.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
  - Ni se aportan ni se hace referencia a ellos en el Trámite Administrativo seguido por el expediente; a pesar de que dicho trámite ha sido posterior a la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Otros Informes Sectoriales Presentados:
  - Informe “con sugerencias” de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, respecto de lo que establece el Artículo 25,4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, emitido el 26 de Julio de 2.006.
  - Informe de Vías Pecuarias, emitido el 4 de Septiembre de 2.006.

- Evaluación Ambiental Preliminar (Expte: PL/OT/CR/802), emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental en fecha 20 de Junio de 2.006; y de la que existe Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en fecha 10 de Octubre de 2.006, y en el que figuran los aspectos que literalmente se citan a continuación en orden a ser completado el expediente:

1. *Debe ser considerada como suelo rústico no urbanizable la totalidad de la vía pecuaria Cordel de Arenas, y los 3 metros adyacentes a la misma inmediatos a la parcela objeto de la actuación, medida la anchura desde el cementerio, que queda fuera de su trazado.*
2. *Las medidas vinculantes tercera y cuarta deben cumplirse en la ejecución del proyecto.*
3. *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.*

*Por último en relación con el cruce de la vía pecuaria con el vial que da acceso a la parcela objeto de la actuación: antes de su ejecución ha de solicitarse pronunciamiento favorable de ésta Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural donde se fijarán las condiciones que debe reunir el mismo.*

### **3º Aprobación Inicial:**

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

### **4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:**

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en el hecho de que el Ayuntamiento de Daimiel va a acometer la ampliación del Cementerio Municipal en una zona que hasta ahora estaba destinada a aparcamiento; lo que llevará aparejado que el Cementerio se quede sin este aparcamiento una vez finalizada la ampliación, por lo que la pretensión de la presente Modificación es captar terrenos procedentes de las Cesiones Locales y Generales de Zonas Verdes y Dotacional procedentes de dos Unidades de Actuación Urbanizadora y Edificatoria, Discontinuas donde ubicar un nuevo Aparcamiento.

### **5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:**

- 1º Delimitar la Unidad de Actuación Edificatoria Discontinua denominada “Buero Vallejo” ubicada en la confluencia de las calles Antonio Buero Vallejo y de la Estación.

La delimitación de la nueva UAE lleva aparejada la Recalificación de su superficie, pasando de la Clave 01 (Mantenimiento de la Edificación), a la Clave 04 (Residencial

Intensiva) que es la Clave de los solares del entorno. La Clave 01 corresponde a un Uso Global Productivo, Uso tendente a ser sacado del Núcleo Urbano y ser ubicado en las diferentes actuaciones industriales que existen en la localidad.

Las características más significativas de la UAE Discontinua “Buero Vallejo” son las siguientes:

- Superficie del Solar.....	1.698,30 m <sup>2</sup>
- Aprovechamiento Residencial.....	2.802,35 m <sup>2</sup>
- Número de viviendas.....	29 Viviendas
- Cesión de Espacios Libres Locales.....	504,42 m <sup>2</sup>
- Cesión de Dotaciones Locales.....	560,47 m <sup>2</sup>
- <u>Sistemas Generales de Espacios Libres....</u>	<u>391,50 m<sup>2</sup></u>
- Superficie Total de Cesiones.....	1.456,39 m <sup>2</sup>

2º Modificación de las determinaciones de la Unidad de Actuación Urbanizadora Discontinua denominada “Prim”.

Aunque entre otros motivos se argumenta que se modifican las determinaciones urbanísticas actuales para propiciar el desarrollo de la actual UA “Prim”, no existe ningún cuadro comparativo entre las determinaciones actuales y modificadas.

Las características más significativas de la nueva UAU Discontinua “Prim” son las siguientes:

- Superficie del Solar.....	4.355,00 m <sup>2</sup>
- Aprovechamiento Residencial Lucrativo...	10.005,00 m <sup>2</sup>
- Número de Viviendas.....	60 Viviendas
- Cesión de Espacios Libres Locales.....	1.800,00 m <sup>2</sup>
- Cesión de Dotaciones Locales.....	2.000,00 m <sup>2</sup>
- <u>Sistemas Generales de Espacios Libres.....</u>	<u>810,00 m<sup>2</sup></u>
- Superficie Total de Cesiones.....	4.610,00 m <sup>2</sup>

Aprovecha además esta parte de la Modificación para reordenar de nuevo la UAU “Prim”, creándose una plaza central no contemplada en la Ordenación Detallada actual.

El Número Máximo de Viviendas, entre la UAE Discontinua “Buero Vallejo” y la UAU, también Discontinua “Prim” ascenderá a 89 Unidades Residenciales.

3º Reclasificar un total de 6.066,30 m<sup>2</sup> de Suelo Rústico a Suelo Urbano No Consolidado, precisamente donde se pretenden localizar todas las Cesiones procedentes de la UAE “Buero Vallejo” y de la UAU “Prim”, ubicándose en su totalidad el nuevo Aparcamiento con arreglo al siguiente reparto superficial:

- Superficie Total de Cesiones UAE “Buero Vallejo”.....	1.456,39 m <sup>2</sup>
---	-------------------------

- Superficie Total de Cesiones UAU “Prim”.....	4.610,00 m <sup>2</sup>
- Superficie Total del nuevo Aparcamiento.....	6.066,30 m <sup>2</sup>

De los 6.066,39, la superficie correspondiente a Sistemas Generales de Zonas Verdes procedentes del aumento de Densidad Residencial, se descompone a su vez en:

- Sistema General Z.V., UAE “Buero Vallejo”.....	391,50 m <sup>2</sup>
- Sistema General Z.V., UAU “Prim”.....	810,00 m <sup>2</sup>
- Superficie Total Sistema General Zonas Verdes.....	1.201,509 m <sup>2</sup>

Se desconoce por que Viario o Camino Público se accederá al nuevo Aparcamiento puesto que uno de sus laterales es el “Cordel de Arenas”.

**6.- CONSIDERACIONES ESTIMADAS EN C.P.U. DE 14 DE DICIEMBRE DE 2.006:**

- El expediente deberá completarse con los aspectos que aún no hayan sido justificados, y que expresamente indica el Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental.
- Se deberá recabar nuevo Informe de Vías Pecuarias respecto del ajuste del Documento Técnico, suscrito en planos en Agosto de 2.006, al Informe de Vías Pecuarias emitido el 4 de Septiembre de 2.006, desconociéndose por lo tanto si el mencionado Informe se basa en el Documento Técnico remitido por el Ayuntamiento el 15 de Septiembre de 2.006, ya que el Informe de Vías Pecuarias comienza indicando que la solicitud del Informe data del 14 de Julio de 2.006; por lo tanto está basado en un Documento Técnico diferente al Informado ahora.
- El expediente deberá completarse con los Informes que expresamente establece el Artículo 135, 2, b del R.P.L.O.T.A.U., salvo el Informe que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, ya que dicho Informe se asimila al que ahora emite la C.P.U.
- Se deberá recabar Informe de la Delegación de Sanidad respecto del ajuste y cumplimiento de la Modificación Puntual al Decreto de Sanidad Mortuoria, ya que el Aparcamiento propuesto se ubica enfrente del Cementerio Municipal, precisamente separado de éste por la Vía Pecuaría denominada: “Cordel de Arenas”.

**OBSERVACIONES:**

- La Edificabilidad Residencial prevista para la UA-Prim supera la Máxima que establecen los Artículos 31 y 21 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente; existiendo un excedente de 1,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, no existiendo justificación alguna en base a la que se pueda admitir dicho exceso.

- En ambas Unidades de Actuación, Urbanizadora y Edificatoria, Prim y Buero Vallejo respectivamente, deberá contemplarse el Estándar Urbanístico relativo a los Aparcamientos Públicos y Privados a los que hacen referencia los Artículos 31 y 21 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente.
- La Edificabilidad Neta Residencial que se propone para la Unidad de Actuación Edificatoria Discontinua “Buero Vallejo” deberá estar avalada al menos en base a que la Edificabilidad Bruta Residencial de la manzana donde se ubica no supera la Máxima que establecen los Artículos 31 y 21 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente.
- El Documento Técnico deberá ajustarse a lo que establece el Artículo 46 del R.P.L.O.T.A.U.
- Los Sistemas Generales de Espacios Libres que se indican deberán calcularse en función del índice de ocupación para la Tipología Edificatoria Plurifamiliar. En cualquier caso el índice de ocupación que se utilice deberá estar documentado y basado en datos Oficiales, y no estar fundamentado en meras consideraciones.
- Se deberá justificar en base a lo que establece el Artículo 45 del T.R.L.O.T.A.U. la Reclasificación de los 6.066,39 m<sup>2</sup> de Suelo Rústico a Suelo Urbano No Consolidado.
- De los 6.066,39 m<sup>2</sup> con destino a Aparcamiento Público, o superficie total final con que cuente éste, deberán descontarse los 1.201,50 m<sup>2</sup> de cuyo destino específico será el de Sistema General de Zonas Verdes, por lo que la superficie del nuevo Aparcamiento será menor que el previsto en la presente Innovación (Aproximadamente 4.864,89 m<sup>2</sup>).
- Relacionado con el apartado anterior, deberá justificarse en base a que precepto Legal ó Reglamentario se pueden destinar las Cesiones Locales correspondientes a Espacios Libres y Dotacional al Uso de Aparcamiento Público en superficie que se pretende conseguir (Aproximadamente 4.864,89 m<sup>2</sup>).
- La exclusión y ubicación de los 1.201,50 m<sup>2</sup> que se citan en el punto anterior deberá representarse gráficamente.
- De la superficie del nuevo Aparcamiento habrá que descontarle el posible Suelo que no pueda ser Reclasificado a Urbano No Consolidado, en aplicación de la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U., dada la posible existencia de un camino (no documentado) en uno de los laterales del mencionado nuevo Aparcamiento, del que habrá que indicar la forma de acceder.
- Los Usos y Tipologías Edificatorias de las dos Unidades de Actuación Discontinua (Urbanizadora y Edificatoria) deberán ajustarse a lo que establecen los Anexos I y II del R.P.L.O.T.A.U.

Dada la “Discontinuidad” que plantea el expediente respecto de las Zonas Verdes de

Sistemas Generales y Locales, así como del Equipamiento Público que le resultan exigibles a la Unidad de Actuación; el Documento Técnico de la Modificación Puntual deberá recoger y justificar necesariamente lo que establece el Artículo 24, 2 y 3 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., fundamentalmente respecto de lo relativo a la mejor ubicación y localización de las mencionadas Zonas Verdes y Equipamiento (Dotacional) al objeto de que éstas presten el mejor servicio a los residentes y a sus usuarios, estando prohibidas en ambos casos las localizaciones de difícil acceso y recorrido peatonal ó faltas de centralidad, último caso en cuanto a prohibición que se puede comprobar que se cumple en el expediente de referencia.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como Informe de la Modificación Puntual nº 17 del P.O.M. de Daimiel las Consideraciones y Observaciones que figuran en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., por lo que el Ayuntamiento deberá presentar nueva Documentación Técnica corregida y complementada según indiquen los Informes Sectoriales y demás justificaciones que se citan; ya que la Aprobación Definitiva que finalmente proceda habrá de fundamentarse en la justificación de las Finalidades que establece el Artículo 136, 3 del R.P.L.O.T.A.U., básicamente en cuanto a la Finalidad relativa a la letra a) del mencionado Artículo y número.

#### **NUEVA DOCUMENTACIÓN RECIBIDA:**

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de sesión de 14 de Diciembre de 2.006, así como de la reunión mantenida entre el Servicio Técnico de Urbanismo, la Arquitecta Municipal y el Arquitecto Redactor del Documento Técnico de la Innovación del P.O.M., los días 9 de Febrero y 9 de Abril de 2.007; se ha recibido la siguiente Documentación más significativa:

- Nuevo Documento Técnico remitido el 2 de Abril de 2.007, suscrito en cuanto a su Redacción en Febrero de 2.007 (Planos) y en Marzo de 2.007 (Texto), de cuyo examen se deduce que se han corregido la mayor parte de las cuestiones Técnicas detectadas en C.P.U. de 14 de Diciembre de 2.006, salvo aquellas que más adelante se indicarán en el apartado relativo a “Observaciones al último Documento Técnico remitido por el Ayuntamiento”.
- Justificaciones de las solicitudes de los Informes relativos a:
  - Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural (Vías Pecuarias). Solicitado el 2 de Abril de 2.007. Informe no aportado.
  - Delegación de Sanidad (Ley de Sanidad Mortuoria). Informe emitido el 19 de Abril de 2.007, y de cuya lectura se deduce que deberá ser la propia C.P.U. a través del Ayuntamiento la que compruebe el cumplimiento de toda la Normativa aplicable, ya que delega en éste dicha comprobación aún siendo competencia de esa Delegación de Sanidad; por lo que se estima que deberá ser la propia Delegación la que justifique en

base al cumplimiento de la Normativa aplicable, el Informe Favorable Condicionado que ha emitido.

- Dirección General del Agua (Saneamiento, Abastecimiento y Depuración). Solicitado el 2 de Noviembre de 2.006. Informe no aportado.
- Cocemfe S.L.U. Solicitado el 2 de Noviembre de 2.006. Informe no aportado.
- Bienestar Social (Accesibilidad). Solicitado el 2 de Noviembre de 2.006, y remitido el Documento Técnico el 4 de Diciembre de 2.006. Informe no aportado.

### **OBSERVACIONES AL ÚLTIMO DOCUMENTO TÉCNICO REMITIDO POR EL AYUNTAMIENTO:**

En el nuevo Documento Técnico, aunque se han corregido todas las deficiencias Técnicas indicadas en el Informe emitido por la C.P.U. el 14 de Diciembre de 2.006, continúan sin justificarse los 50 Aparcamientos Públicos, a ubicar en Viario o en Zonas anejas a éste, que le resultan exigibles a la Unidad de Actuación Urbanizadora “Prim”, ya que éstos no pueden ubicarse sobre el Espacio Libre Privado que se crea en el interior de dicha Unidad de Actuación.

En este sentido, se sugiere que las 50 Plazas de Aparcamiento citadas podrían ubicarse sobre el Sistema General de Zona Verde (1.201,50 m<sup>2</sup>) localizado junto al Cementerio, pudiendo compensarse la disminución del Sistema General mencionado con los excedentes que para éste pueda tener el P.O.M.; ya que las Plazas de Aparcamiento Público a ubicar en el Subsuelo de la “UA Prim” que le corresponderán al Ayuntamiento no pueden compensar las que exige el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., pero a ubicar en el Viario o en Zonas anejas a éste.

### **ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN DE 25 DE ABRIL DE 2.007:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda SUSPENDER la APROBACIÓN DEFINITIVA de la Modificación Puntual de referencia en base a lo que establece el Artículo 136,3,a) y b) del R.P.L.O.T.A.U.; debiendo completarse el expediente Innovador con los Informes Sectoriales de los que adolece al día de hoy, fundamentalmente Vías Pecuarias y Sanidad Mortuoria, debiéndose corregir el Documento Técnico según se indica en el apartado del Informe de la Ponencia Técnica relativo a “Observaciones al último Documento Técnico remitido por el Ayuntamiento”; corrección de la que el Ayuntamiento deberá evaluar la procedencia o no de volver a exponer de nuevo el Documento Técnico de la Modificación Puntual, puesto que existirá una compensación de un Sistema General por parte del Ayuntamiento que no fue considerada anteriormente por éste en las exposiciones públicas de que fue objeto el expediente.

### **NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:**

Como consecuencia del acuerdo de la C.P.U. de sesión de 25 de Abril de 2.007, el Ayuntamiento remite el 14 de Mayo, la siguiente Documentación:

#### 1º/ Documentación Administrativa

- Informe de la Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas, fechado el 10 de Abril de 2.007, relativo de forma unificada a Saneamiento, Depuración y Abastecimiento al que concluyen que considerando que la Modificación de referencia no repercute en un incremento de población, ni volumen de agua potable demandada, ni de vertidos de aguas residuales (¿?), no se presenta ninguna objeción en cuanto a esas Infraestructuras.
- Informe de la Delegación Provincial de Sanidad, Condicionado, coincidente con el Informe emitido el 19 de Abril de 2.007, y ya citado en la C.P.U. de 25 de Abril de 2.007.
- Informe del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, fechado el 24 de Abril de 2.007; mediante el que, entre otras cuestiones, Informan que la Modificación Puntual nº 17 del P.O.M. de Daimiel respeta la anchura legal del “Cordel de Arenas” (37,61 m de anchura legal), si bien este Cordel no se encuentra deslindado, y de conformidad con el Artículo 13,1 de la Ley 9/2003, de 20-03-2003, de Vías Pecuarias, no es hasta que se finaliza el procedimiento de deslinde cuando se definen sus límites de conformidad con lo establecido en la Clasificación.

#### 2º/ Nueva Documentación Técnica

Nuevo Documento Técnico de la Modificación, fechado en Mayo de 2.007, sin Diligenciar y sin Visado Colegial, de cuyo examen se comprueba que se han corregido aquellas cuestiones relacionadas con los 50 Aparcamientos Públicos ubicados en el Espacio Libre Privado creado en el interior de la Unidad de Actuación Urbanizadora “UA-Prim”, habiéndose trasladado estas 50 Plazas de Aparcamiento, al tratarse de una Unidad de Actuación Discontinua, junto al Sistema Local de Dotaciones (4.864,85 m<sup>2</sup>) ubicado enfrente del Cementerio, ya que se ha optado por compensar los Sistemas Generales de Zonas Verdes con el excedente que de este Sistema General tiene el P.O.M.; por lo que las 50 Plazas de Aparcamiento Públicas estarán ubicadas en superficie, sobre los 1.201,50 m<sup>2</sup> ubicados junto a los 4.864,85 m<sup>2</sup> Dotacionales.

Esa deficiencia Técnica ahora corregida le fue indicada al Ayuntamiento en el apartado “Observaciones al último Documento Técnico remitido por el Ayuntamiento”, y a estas Observaciones hacía mención expresa el acuerdo de la C.P.U. del 25 de Abril de 2.007.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia por considerar que con su formulación quedan justificadas las finalidades a), b) y c) del Artículo 136,3 del Reglamento de Planeamiento de la

L.O.T.A.U.

Con el acuerdo de la C.P.U., se le devolverá al Ayuntamiento el ejemplar del Documento Técnico de la Modificación Puntual nº 17 que el Ayuntamiento remitió el pasado 14 de Mayo, puesto que fue enviado sin Diligenciar y sin firmar en los Planos de que consta, por el Arquitecto Redactor del Documento Técnico.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar cuatro (4) ejemplares del Documento Técnico, convenientemente firmados por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también tres (3) copias en CD-ROM, formato PDF.

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

Se le advierte finalmente al Ayuntamiento que la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual nº 17 del P.O.M. de Daimiel, será entendida 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 reales del Cordel de Arenas, a su paso por Daimiel, con carácter firme y permanente; esta advertencia que ahora emite la C.P.U. reitera lo Informado por el Servicio de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en fecha 24 de Abril de 2007.

## **1.6. - MANZANARES - Modificación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva, y del que la Comisión Provincial de Urbanismo emite Informe.**

### **1.- ANTECEDENTES**

- **Autor Documento Urbanístico:** Se desconoce, a pesar de que, desde el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial, le fue solicitado expresamente este dato al Ayuntamiento en fecha 7 de Mayo de 2.007.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Diciembre de 2.006.
- **Población:** 18.721 Habitantes (I.N.E. 1-1-2006)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 8-7-2003, D.O.C.M. de 26-12-2003 y 21-01-2004.

- **Promotor:** Ayuntamiento de Manzanares.

## **2.- OBJETO**

Nueva propuesta del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan de Ordenación 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., ya que el Artículo 143 del R.P.L.O.T.A.U. establece que cuando los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos formen parte de un P.O.M. se atenderán al procedimiento establecido para la Aprobación de dicho Plan.

### **1º Información Pública:**

- Publicación D.O.C.M.: No consta, se desconoce.
- Publicación Diario: No consta, se desconoce.
- Resultado de la Información Pública: 15 Alegaciones presentadas, 2 Estimadas y 13 Desestimadas.

### **2º Concertación Interadministrativa:**

No existe Consulta con los Ayuntamientos Colindantes, no obstante, dada la naturaleza de la Modificación del P.O.M. (Modificación de C.B.E.P.) se estima que no resulta necesaria.

- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:

En ningún punto del Expediente Administrativo se hace referencia al trámite que le resulta aplicable; sin embargo dada la naturaleza del Documento del P.O.M. que se Modifica, se estima, que únicamente resultaría exigible el Informe que establece el Artículo 135,2,b) del R.P.L.O.T.A.U., relativo al que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, referente al cumplimiento de las Disposiciones Legalmente establecidas; Informe que se asimila al que ahora emite la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Otros Informes Sectoriales:

Dada la naturaleza del Catálogo que se Modifica, el único Informe Preceptivo y Vinculante que se requiere es el de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico (Delegación de Cultura).

En este sentido hay que Informar que el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que se Modifica fue Informado en dos ocasiones por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, concretamente en las sesiones de 10 de Noviembre de 2.006 y de 28 de Marzo de 2.007, así como que al día de hoy, y según nos comunica dicha Comisión, en su sesión de 4 de Mayo de 2.007, se acordó remitir a los Servicios Jurídicos de la Consejería de Cultura, el escrito (alegación) que el Ayuntamiento de Manzanares le remitió a la C.P.P.H. el día 13 de Abril de 2.007 (fechado el 11 de Abril de 2.007), escrito relacionado con lo acordado concretamente en la C.P.P.H. de 28 de Marzo de 2.007.

### **3º Aprobación Inicial:**

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 28 de Julio de 2.006.

### **4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

La justificación de la Modificación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se basa en la finalidad de extender (ampliar) la “Protección del Patrimonio Inmobiliario de Manzanares”. Al menos, esta es la finalidad con la que el Ayuntamiento inicia el expediente, según acuerdo Plenario de sesión de 31 de Enero de 2.006.

### **5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Actualizar el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con que actualmente cuenta el Plan de Ordenación Municipal de Manzanares, al objeto de “Preservar el Estilo Tradicional de la localidad”

### **6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS**

- El Ayuntamiento deberá acreditar las exposiciones públicas de que ha sido objeto la “Modificación Puntual del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos”, debiendo realizarlas de forma inmediata si éstas no hubieran sido realizadas.
- Del Documento Técnico deberá desaparecer el término Ámbito, debiendo sustituirlo por el de Espacio.
- La Diligencia de la Aprobación Inicial del C.B. y E.P. deberá ser la del Pleno del 28 de Julio de 2.006, y no la del 26 de Diciembre de 2.006, ya que en esta última Sesión Plenaria lo único que se acordó fue “Subsanar el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos a requerimiento de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de sesión de 10 de Noviembre de 2.006”.

### **OBSERVACIONES TÉCNICAS:**

El Documento Técnico del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, “deberá”

ajustarse totalmente a lo que establecen los Artículos 65 a 70 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., ya que cuando se aprobó el P.O.M. de Manzanares (C.P.U. de 8 de Julio de 2.003, D.O.C.M. de 26 de Diciembre de 2.003 y 21 de Enero de 2.004) no existía el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. (Decreto 248/2004, de 14 de Septiembre de 2.004), adecuación que deberá ser Informada además de forma expresa por la Comisión de Patrimonio Histórico de la Delegación de Cultura.

Igualmente, el Documento Técnico deberá ajustarse además a todo aquello que determinen los Servicios Jurídicos de la Consejería de Cultura en el Informe que al respecto emitan.

### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como INFORME de la “Modificación Puntual del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan de Ordenación Municipal” de la localidad de Manzanares, y exclusivamente a efectos de lo que establece el Artículo 135,2,b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., lo que expresamente recoge el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., debiendo completarse el Expediente Administrativo y corregirse el Documento Técnico del Catálogo según se indica respectivamente en dicho apartado.

Con el acuerdo de la C.P.U. se le devolverán al Ayuntamiento los tres ejemplares del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos remitidos en fechas 3 de Abril y 9 de Mayo de 2.007.

El expediente deberá retomarse y remitirse de nuevo a la Comisión Provincial de Urbanismo al objeto de su Aprobación Definitiva cuando los Servicios Jurídicos de la Consejería de Cultura informen respecto de lo que el Ayuntamiento de Manzanares le comunicó a la Comisión de Patrimonio Histórico en su escrito de 13 de Abril de 2.007 (R.S. nº 4975), fechado el 11 de Abril de 2.007.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que en última instancia remita el Ayuntamiento de Manzanares al objeto de su Aprobación Definitiva necesariamente deberá estar identificado a efectos del autor/es de la Redacción del mismo.

Del acuerdo adoptado por la C.P.U. se le dará traslado a la Delegación Provincial de Cultura, Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, al objeto de su conocimiento y efectos oportunos, por estar relacionado directamente el expediente con una materia de su competencia.

**1.7. - MANZANARES - Modificación Puntual nº 4 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

### **1.- ANTECEDENTES**

- **Autor Documento Urbanístico:** Servicios Técnicos Municipales.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Febrero 2.006.
- **Población:** 18.721 Habitantes (I.N.E. 1-1-2006)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 08-07-2003, D.O.C.M. de 26-12-2003 y 21-01-2004.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Manzanares.

## **2.- OBJETO**

1º Suprimir un tramo de la calle Francisco Elipe al objeto de unir las dos partes del Colegio Público “La Candelaria”.

2º Nueva redacción del Artículo 2.2.3. c) del Plan de Ordenación Municipal, concretamente lo que establece el apartado de la letra c) del mencionado Artículo.

## **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 56, de 15 de Marzo de 2.006.
- Publicación Diario “El Día”, de 18 de Marzo de 2.006.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

### **2º Concertación Interadministrativa:**

Dada la naturaleza de la Modificación Puntual, se estima que se puede prescindir del trámite de Consulta con los Ayuntamientos Colindantes.

- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:

Ni se aportan ni se hace referencia a ellos en el Trámite Administrativo seguido por el expediente. Sin embargo se estima que, dadas las dos pretensiones de la Modificación, se puede prescindir de ellos.

- Otros Informes Sectoriales:

Dada la naturaleza de la primera parte de la Modificación Puntual se estima que ésta únicamente precisaría el Informe Sectorial de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia; Informe al que se hace referencia en el expediente pero que no se aporta, por lo que se deduce de antemano la viabilidad en cuanto a aceptar la Recalificación de los 425 m<sup>2</sup> de Vial Público a Suelo Dotacional Escolar Público.

### **3º Aprobación Inicial:**

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 25 de Abril de 2.006.

### **4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

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

1º Unir bajo una misma parcela las dos partes del Colegio Público “La Candelaria”, actualmente separadas por una Vía Pública, lo que ocasiona múltiples incomodidades en cuanto a la funcionalidad de éste.

2º Posibilitar la apertura de “Viales Públicos en Fondo de Saco”; relacionado por lo tanto con el punto 1º anterior.

### **5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Atendiendo a cada una de las dos partes de que consta la Modificación Puntual, se tiene:

1º Recalificar 425 m<sup>2</sup> de Vial, pertenecientes a parte de la Calle Francisco Elipe, al objeto de incorporarlos al Colegio Público “La Candelaria”, pasando por lo tanto a tener Calificación Dotacional Educativo Público. Esta parte de la Modificación provoca, que al unir las dos partes del Colegio Público “La Candelaria”, el acceso al Colegio se tenga que realizar a través de un Vial Público en Fondo de Saco, lo que provoca la 2ª parte siguiente de la Modificación.

2º Añadirle a la letra c) del Artículo 2.2.3 del P.O.M. la posibilidad de abrir “Viales en Fondo de Saco en calles Públicas”, por necesidades relacionadas con el Equipamiento Público. Actualmente la apertura de este tipo de Viales la contempla el P.O.M. pero solo para Viales Privados, siempre que no exista otra posibilidad para el acceso y se cumplan una serie de condiciones de anchura, radios de giro, etc.

El complemento que sufre la letra c) del Artículo citado posibilitará, por el momento, el nuevo acceso al Colegio Público de La Candelaria después de suprimir los 425 m<sup>2</sup> de la Calle Francisco Elipe que separaba las dos partes de éste, por lo que dicho Colegio pasará a estar ubicado en una única parcela con un acceso en Fondo de Saco

## **6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS**

Sin consideraciones administrativas de ningún tipo. No obstante el Ayuntamiento deberá remitir, al objeto de incorporarlo al Expediente Administrativo, el escrito de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia donde accede a recibir los 425 m<sup>2</sup> de la Calle Francisco Elípe que se suprimen, para incorporarlos a la superficie que actualmente tiene el Colegio Público “La Candelaria”, así como el compromiso de dicha Delegación en cuanto a sufragar las obras de acondicionamiento necesarias.

### **OBSERVACIONES TÉCNICAS:**

Atendiendo a cada una de las dos partes en las que se subdivide la Modificación Puntual de referencia:

1º Se deberá incorporar un plano de Calificación del Suelo del P.O.M. que recoja las Calificaciones actual y final del Colegio Público “La Candelaria”.

2º Se deberá incorporar el texto completo del Artículo 2.2.3 c) que se Modifica, debiendo distinguirse Redacción Actual y Redacción Modificada.

### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda **APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Modificación Puntual nº 4 de referencia obviando el período consultivo por considerar que el expediente lo permite, encontrando justificada además en su formulación la finalidad b) del punto 3 del Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U.

No obstante, se **SUSPENDERÁ** la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la efectividad y aplicación Legal del contenido de la Modificación hasta que se complete el Expediente Administrativo y se subsane el Documento Técnico de la Modificación Puntual, tal y como de forma respectiva se indica en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar cuatro (4) ejemplares del Documento Técnico, convenientemente firmados por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también tres (3) copias en CD-ROM, formato PDF; Documentación Técnica que deberá venir subsanada según recoge el subapartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U. relativo a Observaciones Técnicas.

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

**1.8. - VILLAHERMOSA - Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

**1.- ANTECEDENTES**

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA, Servicio de Asistencia y Asesoramiento a Entidades Locales de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Febrero 2007
- **Población:** 2.344 Habitantes (I.N.E. 1-1-2006)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 29 de Abril de 1993, D.O.C.M. de 28 de Julio de 1993.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Villahermosa a instancias del Servicio de Salud de Castilla-La Mancha (SESCAM).

**2.- OBJETO**

Recalificar 3.902 m<sup>2</sup> de Suelo Dotacional Educativo perteneciente al “Colegio Público de San Agustín”, a Suelo Dotacional Sanitario Asistencial y a Suelo Dotacional de Comunicaciones, este último como Aparcamiento del Sanitario Asistencial propuesto.

**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 58, de 16 de Marzo de 2007.
- Publicación Diario “Lanza”, de 8 de Marzo de 2007.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

**2º Concertación Interadministrativa:**

Sin trámite de Consulta con los Ayuntamientos Colindantes. No obstante dada la naturaleza de la Modificación Puntual no resulta necesaria.

- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:

Ni se aportan ni se hace referencia a ellos; no obstante, dada la naturaleza de la Modificación Puntual se estima que, al menos, el Ayuntamiento deberá acreditar la petición de los mismos, a excepción de Informe que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, por considerar que este último puede ser asimilado al Informe que realiza la Ponencia Técnica de la C.P.U.

- Otros Informes Sectoriales:

El expediente cuenta con los siguientes Informes:

- Informe de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia, de fecha 2 de Agosto de 2.004, referente a la Desafectación de 3.000 m<sup>2</sup> pertenecientes a parte del patio del Colegio Público “San Agustín”. La desafectación estaba destinada a aparcamiento para la ruta del Quijote.
- Informe de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia, de fecha 29 de Marzo de 2.007, relativo a la Recalificación de 1.578 m<sup>2</sup> de Suelo Perteneciente a parte del patio del Colegio Público “San Agustín”, comunicándole al Ayuntamiento que no consta desafectación del Uso Educativo en esa Delegación Provincial.

### **3º Aprobación Inicial:**

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 21 de Abril de 2.007.

### **4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en la pretensión por parte del Servicio de Salud de Castilla-La Mancha, SESCOAM, de edificar en la localidad de Villahermosa un nuevo Centro de Salud y una Zona de Aparcamiento vinculada a él.

### **5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

La Modificación Puntual de referencia plantea Recalificar 3.902 m<sup>2</sup> de Suelo perteneciente al “Colegio Público de San Agustín” (Dotacional Educativo) pasando a tener Calificación de Suelo Dotacional Sanitario Asistencial y a Suelo Dotacional de Comunicaciones, todo ello con arreglo al siguiente reparto superficial:

- Suelo Dotacional Sanitario Asistencial.....2.764 m<sup>2</sup>
- Suelo Dotacional de Comunicaciones (Aparcamiento) .....1.138 m<sup>2</sup>
- Total Suelo Recalificado .....3.902 m<sup>2</sup>

Los 2.764 m<sup>2</sup> están ubicados con frente a la C/ de Quevedo y los 1.138 m<sup>2</sup> lo están con frente hacia la C/ La López.

## **6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS**

El Expediente Administrativo de la Modificación Puntual nº 2 de referencia deberá completarse con:

- Nuevo Informe de Desafectación de la Delegación Provincial de Educación y ciencia, ya que el aportado, fechado el 2 de Agosto de 2004, hace referencia a 3.000 m<sup>2</sup> desafectados pero para un Aparcamiento de la ruta de Don Quijote; mientras que la Modificación Puntual finalmente tramitada pretende Recalificar 3.902 m<sup>2</sup> con una doble Calificación (Sanitario Asistencial y Aparcamiento de éste).
- Hay que advertir que el Informe de Desafectación que se cita en el apartado anterior debería ceñirse a 6.156 m<sup>2</sup> de Suelo, puesto que aunque únicamente 1.578 m<sup>2</sup> pertenecen a parte del patio del Colegio Público San Agustín, el resto de Suelo afectado por la Recalificación, es decir 4.578 m<sup>2</sup> tienen según las N.N.S.S. Calificación Escolar (1.618 m<sup>2</sup> + 706 m<sup>2</sup> + 2.254 m<sup>2</sup>; estas últimas pertenecientes a la actual C/ de Quevedo, y no considerados en el Documento Técnico de la Modificación Puntual).
- Informe de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia respecto de la suficiencia de la Reserva de Suelo con Uso Educativo existente en la localidad, en base a lo que establece el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., concretamente para Uso Educativo.
- La solicitud de petición de los Informes que establece el Artículo 135,2,b) del R.P.L.O.T.A.U., a excepción del Informe que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, por entender que este último puede ser asimilado al Informe que realiza la Ponencia Técnica de la C.P.U.; ya que dada la naturaleza de la Innovación, la emisión de los mencionados Informes por los Organismos correspondientes previsiblemente no afecte a la finalidad del expediente urbanístico en cuanto a la viabilidad de éste.

### **OBSERVACIONES TÉCNICAS:**

- La Modificación Puntual deberá recoger además la Recalificación de 2.254 m<sup>2</sup> destinados a Viario precisamente para facilitar el acceso al futuro Centro de Salud; nuevo Viario denominado como C/ de Quevedo, ya ejecutado según reportaje fotográfico, pero no recogido en el Plano de Zonificación y Alineaciones de las N.N.S.S.
- Por lo tanto, el Suelo Recalificado, no ascenderá a 3.902 m<sup>2</sup>, sino a 6.156 m<sup>2</sup>, puesto que deberá incrementarse con los 2.254 m<sup>2</sup> citados en el punto anterior.
- Necesariamente deberán establecerse todos los Parámetros Urbanísticos que establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. para Suelo Urbano Consolidado, y que

facilitarán la ejecución del futuro Centro de Salud. No procede por lo tanto supeditar dichas Parámetros a los que establezca el Proyecto de Edificación futuro del Centro de Salud.

- Deberá especificarse como le afecta al expediente el Arroyo de la Calzadilla, actualmente canalizado, y ubicado al Norte de la Zona afectada por la Recalificación, debiendo recabarse necesariamente Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana si es que realmente le afectase al Suelo destinado tanto al futuro Equipamiento Sanitario Asistencial como al Aparcamiento de éste.

### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda **APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Modificación Puntual de referencia por considerar que con su formulación quedan justificadas las finalidades que establece el Artículo 136, 3, a) y b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.; así como por encontrarla ajustada igualmente a lo que establece el Artículo 120, 4 del mencionado Reglamento.

No obstante se **SUSPENDERÁ** la publicación del Acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la efectividad y aplicación Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta tanto se complete y se subsane administrativa y técnicamente el expediente con todo aquello que de forma expresa se indica en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar cuatro (4) ejemplares del Documento Técnico, convenientemente firmados por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también tres (3) copias en CD-ROM, formato PDF. La nueva Documentación Técnica deberá ajustarse totalmente tanto a lo que indiquen los Informe Sectoriales con los que debe completarse el expediente, como en lo que técnicamente se indica de forma expresa en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.

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

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

**2.1. - GRANÁTULA DE CALATRAVA - Expediente 44/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la ACTIVIDAD EXTRACTORA Y MINERA, CONCESIÓN DE EXPLOTACIÓN “SAN CARLOS”, promovido por EXPLOTACIONES MINERAS LÓPEZ GARRIDO S.L., de conformidad con lo**

**dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 5, parcelas 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 28, 44 y 49.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 12,663 Ha
- **Superficie ocupada:** 12 Ha
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Memoria de la actividad extractiva. Manuel López Cano. Ingeniero Técnico de Minas.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 2 de Octubre de 2.006.
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 26 de Septiembre de 2.006.
3. Existe informe del Técnico Municipal, de fecha 17 de Abril de 2.007, donde consta:

*Los terrenos afectados constituyen en la actualidad suelo rústico de reserva en el término municipal de Granátula de Calatrava.*

*En dicho proyecto no se prevé ninguna construcción, por lo que estimamos que no existe riesgo de formación de núcleo de población.*

4. Transcurrido el periodo de información publica no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 20 de Abril de 2.007.
5. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

#### **INFORME:**

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- Explotaciones Mineras López Garrido, S.L. es titular de la Concesión de Explotación "SAN CARLOS" nº 12.492, para recursos de la sección C, puzolanas de origen volcánico, rocas volcánicas, piroclasto y lapillos, de doce cuadrículas mineras, sita en los términos municipales de almagro, Granátula de Calatrava y Valenzuela de Calatrava (Ciudad Real).

Dicha Concesión de Explotación fue otorgada a favor de D. Vicente López Garrido,

mediante Resolución de la Dirección General de Minas del Ministerio de Industria y Energía, de fecha 29 de Julio de 1.987, por un período de 30 años, prorrogables.

Mediante escritura de compraventa, de fecha 15 de Febrero de 2.000, D. Vicente López Garrido transmitió la referida Concesión de Explotación a favor de la mercantil “Explotaciones Mineras López Garrido S.L.”

- La construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el art. 37. Actos que requieren Calificación del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística otorgar la Calificación Urbanística, según se establece en el art. 42 de la mencionada normativa.
- El art. 11 del Reglamento de suelo rústico establece que en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes de la mencionada normativa, construcciones para usos industriales, entre las que se encuentra la explotación de canteras y la extracción de áridos.
- El art. 17. Requisitos administrativos del Reglamento de suelo rústico, establece en su apartado a) que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán “Contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental”, habiéndose presentado los siguientes informes sectoriales:
  - El expediente fue remitido a la Comisión Provincial de Saneamiento, con fecha 19 de Abril de 2.007, solicitando Informe.
  - Resolución de la Ilma. Sra. Directora General de Desarrollo Industrial de la Consejería de Industria y Trabajo, de fecha 30 de Junio de 2.000, por la que autoriza la transmisión de la Concesión de Explotación “San Carlos” nº 12.493, a favor de Explotaciones Mineras López Garrido S.L.
  - El Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología, de fecha 17 de Abril de 2.006, aprueba el plan de labores para el año 2.006 de la explotación “San Carlos” nº 12.493, en el término Municipal de Granátula de Calatrava.
  - Escrito de la Delegación de Industria y Tecnología, de fecha 3 de Octubre de 2.006, donde consta que, a día de la fecha, la actividad de la explotación “San Carlos” nº 12.493, se encuentra al corriente de sus obligaciones en el marco vigente de la Legislación minera.

- Informe favorable del proyecto por la Delegación Provincial de Cultura de Ciudad Real, de fecha 5 de Diciembre de 2.006.
- Informe de la Delegación de Obras Públicas, de fecha 12 de Diciembre de 2.006, donde consta, que según la documentación presentada, las instalaciones quedan fuera de la zona de protección de la carretera, por lo que no será necesario la autorización previa de esta Delegación para el desarrollo normal de la actividad.
- Informe de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 20 de Noviembre de 2.006, donde consta:

*Tratándose de una concesión otorgada por el órgano competente, en la ubicación que se describe en los documentos presentados, con anterioridad a la exigencia legal de evaluación de impacto ambiental, la actividad no necesita someterse a dicho trámite; independientemente del cumplimiento por el solicitante del resto de normas aplicables a su pretensión; entre otras en nuestro ámbito competencial, procede indicar que la actividad se encuentra en el grupo B apartado 2.2 del Decreto 833/75 de 6 de febrero de 1975, que desarrolla la Ley 22/1972 de protección del ambiente atmosférico.*

- De acuerdo con el artº 23, Actividades Industriales y Productivas, del Reglamento se informa lo siguiente:
  1. Su ubicación en suelo rústico fundamentalmente por las características propias de la actividad.
  2. Se justifica por el Técnico Municipal la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- El Art. 7 Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso industrial, de la orden 31-3-2003 por el que se aprueba las Instrucciones de Planeamiento establece en su apartado 1, “ La superficie mínima de la finca para la realización de obras, construcciones relacionadas con actividades extractivas y mineras será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y en defecto de previsión de esta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.”

Las parcelas tienen una superficie de 12,663 Ha, siendo la superficie ocupada por las instalaciones 12 Ha, suficiente para el desarrollo de la actividad.

- El canon de participación municipal en el uso y aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística se realizará en metálico.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

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

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

1. Obtener el informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento.
2. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 6 Ha (50% de la parcela de 12 Ha ocupada por la actividad a desarrollar), según se establece en el art. 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
3. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
4. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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

**2.2. - MORAL DE CALATRAVA - Expediente 22/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para PARQUE FOTOVOLTAICO DE 88 KWp, PARA EVACUACIÓN EN BAJA TENSIÓN, promovido por EL GUIJORRAL S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 39, parcela 234.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 13.972 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Andrés Angora Campo. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:**  
La instalación fotovoltaica se compone básicamente de 1 campo generador, formado por 7 unidades generadoras completas con controles y sistemas de protección.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 9 de Abril de 2.007, solicitando calificación urbanística.

2. El promotor solicitó licencia de obras y calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 8 de Febrero de 2.007.
3. El Técnico Municipal informó favorablemente el expediente, de fecha 30 de Marzo de 2.007.
4. Transcurrido el período de información publica no han existido alegaciones, según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 2 de Abril de 2.007.
5. Transcurrido el periodo de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

#### **INFORME:**

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

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

*La ubicación de la planta no supone afección sobre recursos naturales específicamente protegidos según consta en el informe de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.*

- El art. 11 del Reglamento de suelo rústico establece que en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes de la mencionada normativa, Usos dotacionales de titularidad privada, en los que se encuentran las actividades pertenecientes al sistemas energético.

- Las instalaciones proyectadas cumplen con las determinaciones del art. 16, del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos y ejes de caminos, número de plantas y altura de la edificación.
- El art. 17. Requisitos administrativos del Reglamento de suelo rústico, establece en su apartado a) que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán “Contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental”, habiéndose aportado la siguiente documentación:
  - Resolución, de 14 de Marzo de 2.007, de la Dirección General de Industria y Energía por la que se reconoce “la condición de Instalación de producción de energía eléctrica en Régimen Especial a la Instalación solar Fotovoltaica denominada “El Guijorral”, cuyo titular es El Guijorral, S.L. y se procede a su inscripción previa en el Registro Autonómico de Instalaciones acogidas a dicho régimen”.
  - Informe del Jefe de Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 6 de Marzo de 2.007, donde consta, entre otras consideraciones:
 

*En referencia a su consulta sobre el proyecto presentado, con conexión subterránea a línea eléctrica en la misma parcela, cerramiento de 700 m. de longitud, no requiere su sometimiento al procedimiento reglado dispuesto en el Decreto 178/2002, de 17 de Diciembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto Ambiental en Castilla-La Mancha.*

*Respecto a la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, no supone afcción sobre espacios ni recursos naturales específicamente protegidos.*
- De acuerdo con el artº 29, Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, etc. del Reglamento se justifica en el proyecto:
  - Necesidad de de emplazamiento en suelo rústico por las características propias de la instalación fotovoltaica.
  - Resolución de las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento.
- En el art. 11 Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con Usos dotacionales de titularidad privada, de la Instrucción Técnica de Planeamiento, para elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades (entre las que se encuentran las instalaciones proyectadas) se establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretende implantar.

La parcela tiene una superficie total de 13.972 m<sup>2</sup>, superficie necesaria para los requerimientos funcionales de la actividad a implantar.

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

#### **ACUERDO C.P.U.:**

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

1. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
2. Establecer necesariamente como superficie ocupada por las instalaciones de las plantas solares térmicas y fotovoltaicas la delimitada perimetralmente por cualquier elemento fijo de las mismas incluido su vuelo, o por el vallado cuando éste se incluya en el proyecto **se considera necesario** que en el 50 % de dicha superficie se establezcan las siguientes medidas:

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

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

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

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

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

Sólo se podrán utilizar especies procedentes de viveros que acrediten que el material de reproducción forestal cumple con los requisitos mínimos exigidos por la

administración para tales fines. También, podrán utilizarse especies autóctonas presentes en la zona, y desarrolladas en linderos, majanos próximos, bordes de caminos, etc.

3. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en los informes sectoriales realizados por los correspondientes organismos oficiales.

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

#### **4 - RUEGOS Y PREGUNTAS (Asuntos Varios)**

En este punto se da cuenta por el Presidente de la Comisión Provincial de Urbanismo del escrito dirigido al mismo por la Asociación “Restaura Manzanares”, de fecha 15 de Mayo de 2.007, en donde, por los motivos que expone, pide que en relación con el expediente de Modificación del P.O.M. de Manzanares, en lo concerniente al Catálogo de Bienes y Ámbitos protegidos, se le tenga por personado y parte interesada, solicitando se ordene al Ayuntamiento de Manzanares una serie de propuestas. La Comisión estima no ser competente para ello pues excede del acto de informar, que es lo que le compete en este punto del Trámite Administrativo del expediente, siendo una petición, en consecuencia, carente de fundamento.

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

Vº Bº  
EL PRESIDENTE,