

En Ciudad Real, siendo las diez horas del día 27 de Junio 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. Angel López Jiménez, Delegado Provincial de la Junta en Ciudad Real.

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

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

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

D. Félix Gómez Balbuena, en representación de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

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

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

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

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

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

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

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

Dª Clara Anguita Hurtado de Mendoza, experta en urbanismo.

D. Agustín García del Castillo Molina, en representación de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha.

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

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

EXCUSAN.- Gabinete Jurídico de la J.C.C.M.

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

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. - ALMODÓVAR DEL CAMPO - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial P.P.R.1,"a", que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

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

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Diciembre 2006.

1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 23/07/1997, D.O.C.M. de 29/05/1998
- **Población:** 6.936 habitantes (INE 1-1-2006)
- **Objeto:** Desarrollo de una parte del Sector Urbanizable Residencia P.P.R.1.
- **Superficie:** 48.769,65 m² (parte "a" del Sector P.P.R.1)
- **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 60 de 20 de Marzo de 2007.
- **Publicación Diario:** La Tribuna de Ciudad Real, de 14 de Marzo de 2007.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones y sin Alternativas Técnicas en competencia.

- **Fecha de Certificación:** 23 de Abril de 2007.
- **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 Favorable de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia
- Notificaciones realizadas a los Titulares Catastrales.
- Informe Técnico Municipal.
- Certificados Municipales.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial de Mejora de una parte del Sector Urbanizable Residencial P.P.R.1, delimitado y definido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Almodóvar del Campo.

La división del Sector P.P.R.1 genera a su vez los siguientes Subsectores:

- Sector P.P.R.1, “a” 48.769,65 m²s
- Sector P.P.R.1, “b” 37.203,35 m²s
- Superficie Total 85.973,00 m²s

Las superficies que se indican tanto para la parte “a”, como “b” del Sector P.P.R.1, como la total entre ambas (85.973,00 m²) obedece a la medición real del ámbito, ya que en las N.N.S.S. dicho Sector figura con una superficie aproximada de 86.000,00 m²s.

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

Normativa Urbanística.

	POM (o N.N.S.S.)	P.A.U.
Superficie Total	86.000, 00 m ² s	48.769,65 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	S.S.G.G. de Zonas Verdes	1.311,45 m ² s
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	0,90 m ² t/m ² s	0, 40 m ² t/m ² s
Coeficiente de homogeneización. En su caso	-	-
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	77.400,00 u.a.	19.507,86 u.a.
Aprovechamiento Tipo	0,90 m ² th/m ² s	0,40 m ² th/m ² s
Superficie Neta	- m ² s	22.187,56 m ² s
Ordenanza	Residencial Extensivo	Residencial Extensivo
Parcela mínima	200 m ² s	200 m ² s

Frente mínimo	No se establece	8 m
Retranqueos	0 m a fachada 3 m al resto de linderos	0 m a fachada 3 m al resto de linderos
Número de Plantas	2 plantas (B+1)	2 plantas (B+1)
Altura	7,00 m	7,00 m
Ocupación	70 %	70 %
Edificabilidad neta	- m ² /m ² s	0,879 m ² /m ² s
Número Máximo de Viviendas / Densidad	215 Viviendas 25 Viv/Ha	122 Viviendas 25 Viv /Ha

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	-	48.769,65 m ² s
Edificabilidad lucrativa total	- m ² t	19.507,86 m ² t
Dotacional	20m ² s/100 m ² t	3.901,57 m ² s
Zonas Verdes	10 % S.T.O.	4.876,96 m ² s
(*) Aparcamiento Público	1,5 Plazas/200 m ² t	146 Plazas
Superficie neta	- m ² s	22.187,56 m ² s
Aprovechamiento	- u.a.	19.507,86 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	- m ² s	2.218,76 m ² s
Instalaciones propias	0,00 m ² s	0,00 m ² s
Red viaria	- m ² s	16.492,11 m ² s

(*) Plazas de Aparcamiento para Viviendas de más de 120 m²t potencialmente edificables.

Aunque ahora se desarrolla mediante el presente P.A.U. una parte del Sector P.P.R.1, a la que se le denomina “a”; el Programa, a través del Plan Parcial de Mejora de la parte “a”, también define y preestablece la Ordenación Detallada de la parte “b” (Futura Unidad de Actuación UA-22 del P.O.M. de Almodóvar del Campo, al día de hoy en fase de Redacción)

4.- ANTEPROYECTO O PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Obras de urbanización:

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el anteproyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado principalmente hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema separativo para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre principalmente por la calzada 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. La red de riego no existe en la zona verde.
- **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 la red de alumbrado público.
- **Red de telecomunicaciones:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telecomunicaciones.
- **Red de gas natural:** Consta en el anteproyecto de urbanización.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Consta que se reflejarán en el futuro proyecto de urbanización.
- **Señalización:** Consta que se reflejará en el futuro proyecto de urbanización..

Documentos del Anteproyecto:

El Anteproyecto consta de memoria y planos.

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

Consta de 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.

1.3 Ejecución de las obras de urbanización: Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de SEIS MESES desde su aprobación definitiva, siendo su período de ejecución de DIECIOCHO MESES, por lo que el PAU será ejecutado en un período inferior a los TRES AÑOS.

2ª Contratación de obras y servicios.

3ª Cesión de la adjudicación.

4ª Cesión de terrenos.

5ª Recepción.

6ª Mantenimiento de la urbanización.

7ª De las cuotas de Urbanización.

8ª Garantías: En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 110.3.d) del TRLOTAU, el urbanizador presenta ante el Ayuntamiento de Almodóvar del Campo, en el acto de la

firma del Convenio, aval bancario (datos de identificación) con garantía solidaria y con renuncia al derecho de excusión por valor del equivalente al 7% del coste de urbanización (Presupuesto de Contrata) previsto en el Anteproyecto de Urbanización adjunto al Programa de Actuación Urbanizadora y a las obras de urbanización externas. Dicho aval se constituye por tiempo indefinido y garantiza, ante el Excmo. Ayuntamiento de Almodóvar del Campo, el cumplimiento por el urbanizador de todas las obligaciones contraídas en virtud del convenio.

9ª Penalizaciones.

10ª Responsabilidad del urbanizador frente a terceros.

11ª Cesión de la adjudicación.

12ª Vigencia, caducidad y resolución del programa.

13ª Régimen jurídico.

14ª Entrada en vigor.

15ª Sumisión jurisdiccional

PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:

El agente urbanizador Desarrollos Inmobiliarias Huerta Rueda S.L., representa un 89,314% de la propiedad incluida en el presente P.A.U.

El P.A.U del Sector P.P.R.1.a se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

CUADRO DE SUPERFICIES DE PROPIETARIOS CON PLANO TOPOGRÁFICO				
POLÍGONO	PARCELA	PROPIETARIOS	SUPERFICIE m²	%
61	17	INSUSA INVERSIONES Y SUBASTAS S.L.	1.029,58	2,111%
61	18	TERESA G ^a MINGUILLAN RUIZ	945,65	1,939%
61	19	M ^a FERNANDO CORCHADO DE GARNICA	1.533,38	3,144%
61	20	TRANSGRACAMP S.L.	734,20	1,505%
61	21	SAMUEL SÁNCHEZ HIPÓLITO	380,54	0,780%
61	22	JULIANA NEVADO SANTOS HILARIA NEVADO SANTOS LUISA NEVADO SANTOS	116,58	0,239%
61	35	INSUSA INVERSIONES Y SUBASTAS S.L.	42.528,48	87,203%
61	535	ANTONIO LOBO GARCÍA DE LA	727,88	1,492%

		SANTA		
61	09027	AYUNTAMIENTO DE ALMODÓVAR DEL CAMPO	773,36	1,586%
TOTAL			48.769,36	100,000%

El Agente Urbanizador mediante acuerdo privado con los propietarios registrales de las parcelas catastrales núm. 17 y 35 del Polígono 61 del Catastro de Rústico 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 TRLOTAU y las contenidas en esta propuesta.

De conformidad con lo establecido en el artículo 118.1.a del TRLOTAU, DESARROLLOS INMOBILIARIOS HUERTA RUEDA S.L., como Agente Urbanizador, deberá soportar la totalidad de los gastos de urbanización, en la medida en que le sean retribuidos por los propietarios de terrenos edificables resultantes, mediante el pago en metálico.

La retribución del Agente Urbanizador se establece en metálico.

Gastos de urbanización:

RESUMEN PRESUPUESTO DEL SECTOR P.P.R.1.A		
CONCEPTO	PRESUPUESTO	%
MOVIMIENTOS DE TIERRA	160.480,96	11,6428%
RED GENERAL DE ALCANTARILLADO	122.392,44	8,8795%
RED GENERAL DE AGUA POTABLE	100.497,02	7,2910%
RED DE RIEGO	19.570,11	1,4198%
PAVIMENTACIÓN	467.132,63	33,8902%
INST. ELECT. MEDIA Y BAJA TENSIÓN	142.859,87	10,3644%
INST. ELECT. ALUMBRADO PÚBLICO	94.962,86	6,8895%
RED DE TELEFONÍA	51.760,58	3,7552%
INSTALACIÓN DE GAS NATURAL	13.484,60	0,9783%
JARDINERÍA, MOB. URB. Y SEÑALIZACIÓN	52.598,63	3,8160%
ZONAS VERDES	110.607,37	8,0245%
VARIOS CONTROL DE CALIDAD	10.682,37	0,7750%
SEGURIDAD Y SALUD	15.284,75	1,1089%
VARIOS	16.056,64	1,1649%
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1.378.370,84	100,0000%
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (19% s/PEM)	261.890,46	
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA	1.640.261,30	
GASTOS TOTALES PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA SECTOR PPR1A	BASE	IVA (16%)
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (pec)	1.640.261,30	262.441,81
HONORARIOS TÉCNICOS, ANUNCIOS Y TASAS (8% s/pec)	131.220,90	20.995,34
GASTOS GENERALES Y DE GESTIÓN (13% s/pec)	213.233,97	34.117,44

RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR (3% s/pec+honorarios+gastos generales)	59.541,49	9.526,64
GASTOS DE CONSERVACIÓN (5% s/pec)	82.013,07	13.122,09
TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN	2.126.270,72	340.203,32

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

Proporción de solares o cuotas de retribución:

El apartado 4.3 del artículo 110 del TRLOTAU determina que en la propuesta jurídico-económica deberá determinarse el modo de retribución del urbanizador, estableciéndose cual debe ser la proporción o parte de los solares de la actuación constructiva de la retribución del urbanizador o, en otro caso, las cuotas de urbanización cuando se prevea el pago en metálico.

Deberá determinarse, también, si corresponde recibir el urbanizador algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución del urbanizador.

Este PAU opta por la retribución en metálico.

Teniendo en cuenta que los gastos de urbanización ascienden a la cantidad de 2.466.474,04 € y que la superficie de ordenación, descontada la superficie de dominio público existente, es de 48.769,65 m², la cuota en metálico a la que deberían hacer frente los propietarios asciende a la cantidad de 50,57 € por cada metro cuadrado 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 esta Delegación Provincial de vivienda y Urbanismo, el Ayuntamiento deberá acreditar mediante la Certificación correspondiente, el resultado de dicho Acto.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

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

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 aparcamientos para minusválidos deberán cumplir lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Carece de plano donde se refleje el alumbrado público.
- 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:

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 Preceptivo 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 Preceptivo 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 el momento de la toma del acuerdo, se ausenta de la Comisión D. José Javier Ramírez de Arellano, miembro de la misma, por ser el autor del Documento Urbanístico

Informado.

1.2. - FERNAN CABALLERO - Estudio de Detalle de un solar ubicado en la c/ Estación nº 40 y 42 c/v a la c/ Camino Casa Campos, que remite el Ayuntamiento solicitando Informa Preceptivo.

- **Autor Documento Urbanístico:** Pedro Espinosa Sánchez. Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por el Colegio Profesional:** Si, el 1 de Marzo de 2.007.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Diciembre de 2.006.

INFORME:

El Estudio de Detalle de referencia se desarrolla sobre una parcela Urbana ubicada en la Zona de Residencial de Ensanche, según el Plan de Ordenación Municipal. El solar tiene una superficie, según el Estudio de Detalle, de 2.197,24 m², planteando éste el siguiente reparto superficial en cuanto a al Ordenación resultante:

- Vial de nueva apertura.....	423,76 m ²
- Suelo Neto Edificable.....	<u>1.773,48 m²</u>
- Superficie Total Estudio de Detalle.....	2.197,24 m ²

El Suelo Neto Edificable Residencial se descompone a su vez en dos Parcelas (A y B), tal que:

- Superficie Parcela Edificable A.....	1.096,63 m ²
- Superficie Parcela Edificable B.....	<u>676,85 m²</u>
- Superficie Total Suelo Edificable (A+B).....	1.773,48 m ²

El Vial de Nueva Apertura plantea ampliar la anchura de éste, prevista en el P.O.M. con 10 m, pasando a tener 14 m según la Nueva Alineación que recoge el Estudio de Detalle, al objeto de conectar dicho Vial de 14 m con los Viales de que se dotará a la Unidad de Actuación U.A.-8 prevista en el P.O.M., y ubicada en la parte posterior del solar objeto de Estudio de Detalle. Se desconoce, puesto que no se indica, el nivel de Planeamiento de Desarrollo de la U.A.-8, o del Programa de Actuación Urbanizadora que le resulta exigible a éstos.

Observaciones al Documento Técnico del Estudio de Detalle

A continuación se indican las más significativas:

1º En ningún punto del Documento Técnico se hace referencia a que éste se ajuste a lo que establecen el Texto Refundido y el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

2º Tampoco se hace referencia a los fines y objetivos que establece la Legislación

Urbanística Autonómica para los Estudios de Detalle.

3° No se justifica que la formulación del Estudio de Detalle esté prevista, con regulación expresa en el Plan de Ordenación Municipal de la localidad, al menos textualmente.

4° El Estudio de Detalle se presenta incompleto en cuanto a la Documentación de que debe constar éste en aplicación del Artículo 75 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

5° Las actuaciones a nivel de Urbanización futuras demuestran que el Régimen Urbanístico aplicable al Suelo sobre el que se desarrolla el Estudio de Detalle deba ser el correspondiente a “Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización”, determinado en el T.R. y R.P.L.O.T.A.U.; puesto que habrá que ejecutar el Vial que ahora se amplía de 10 m a 14 m, y que facilitará las nuevas parcelaciones no previstas en el Planeamiento (P.O.M.).

6° El Régimen Urbanístico del Suelo al que se hace referencia en el punto anterior será el que determinan los Artículos 45 y 69 del T.R.L.O.T.A.U., así como sus concordantes del R.P.L.O.T.A.U.

7° Puesto que el nuevo Viario conectará con el “Suelo Urbano No Consolidado” de la Unidad de Actuación U.A.-8 (A.R.-5) del P.O.M., tanto como continuidad Viaria, como a nivel de Infraestructuras de Saneamiento (Pluvial y Fecal), Abastecimiento, Media-Baja Tensión, etc., según se comprueba en el Proyecto de Urbanización de la Calle de Nueva Apertura de que consta además el Estudio de Detalle; se le recuerda al Ayuntamiento lo que establecen los Artículos 114 y 115 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., en cuanto a la delimitación de las Unidades de Actuación y a los Gastos de las Obras de Urbanización respectivamente, por lo que lo más razonable sería incluir los terrenos objeto del Estudio de Detalle de ahora, y por lo tanto la ejecución del Vial de Nueva Apertura que contempla éste, en el futuro Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación U.A.-8 con la que conectará y de la que será continuidad física el nuevo Vial del Estudio de Detalle.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle de referencia, en base a las Observaciones que del Documento Técnico se indican en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.; fundamentalmente la Observación nº 7, relativa a lo que establecen los Artículos 114 y 115 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

1.3. - HERENCIA - Proyecto de de Urbanización de la Unidad de Ejecución 6-27B, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo.

Autor Documento Urbanístico: Jesús Perucho Lizcano. Arquitecto.

1/ ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL P.AU. DE LA UNIDAD DE

EJECUCIÓN 6.27-B

- Informe Previo (Favorable, condicionado a subsanaciones) en C.P.U. de sesión de 9 de Octubre de 2.006.
- Aprobación y adjudicación del P.A.U: En Pleno Municipal de sesión de 26 de Octubre de 2.006.
- Adjudicatario: Promociones Inmobiliarias Fran, Carlos y Paula S.L.
- Publicación de la Aprobación P.A.U., en D.O.C.M. de fecha: 8 de Diciembre de 2007.
- Información Pública: D.O.C.M, Lanza y Tablón de Edictos de la Corporación, sin existir alegaciones, según certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 25 de Abril de 2.007.
- Informe del Técnico Municipal de fecha 27 de Abril de 2.007, donde consta la existencia de una serie de deficiencias en el proyecto de urbanización.

2/ INFORME PREVIO DEL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN (C.P.U. 9 de Octubre de 2006)

Obras de urbanización:

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

Documentos del Anteproyecto:

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

Observaciones al Anteproyecto de Urbanización:

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

- Puesto que el P.A.U. ahora Informado consta de Anteproyecto de Urbanización; se le advierte al Ayuntamiento que en aplicación del Artículo 111,3 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., el Proyecto de Urbanización definitivo se someterá al procedimiento de Aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora.
- En el proyecto de urbanización deberá justificarse que los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) cumplen con lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.

3/ INFORME DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

OBSERVACIONES AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable que se conectará a la red existente Municipal.
- Deberán existir plazas de aparcamiento reservadas para minusválidos según se establece en Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha y se ajustarán a lo establecido en la mencionada normativa.
- Los itinerarios peatonales deberán cumplir con lo establecido en el anexo 1. Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, donde consta que para que un itinerario sea accesible deberá tener una anchura libre mínima de 1,50 m.
- Deberá existir cuadro de precios descompuestos según se establece en el art. 101 (Documentación de los proyectos de urbanización) del Decreto 248/2004 de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de O.T.A.U.
- Deberá existir estudio de seguridad y salud, según se establece en el mencionado texto legal.
- Deberán corregirse las deficiencias observadas por el Técnico Municipal en su informe de fecha 27 de Abril de 2.007.
- En las mediciones y presupuesto del proyecto deberá existir la jardinería, el amueblamiento y la señalización.
- En el proyecto de urbanización deberán existir las acometidas de los servicios urbanísticos en las parcelas, según se establece en el art. 115 del T.R.L.O.T.A.U.

4/ DIFERENCIAS ENTRE EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN ACTUAL Y EL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN INFORMADO EN C.P.U DE 09-10-2006, QUE AFECTEN ESTRUCTURALMENTE AL PLANEAMIENTO YA INFORMADO

Aparentemente y en general, no se aprecian.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el Proyecto de Urbanización de referencia por considerar que éste se adecua a las determinaciones de la Ordenación Urbanística contenida en la Alternativa Técnica del P.A.U. que desarrolla; no modificando por lo tanto la Ordenación Estructural y Detallada establecida en el mencionado Instrumento de Planeamiento.

La subsanación de las Observaciones que se realizan en el Apartado nº 3 del Informe de la Ponencia Técnica, relativas al Proyecto de Urbanización de referencia, deberán ser comprobadas por los Servicios Técnicos Municipales o, en su caso, a quien corresponda la Asistencia Técnica Municipal.

El Proyecto de Urbanización ahora Informado se archivará junto al P.A.U. correspondiente.

1.4. - PEDRO MUÑOZ - Alegaciones presentadas ante el acuerdo de Aprobación Definitiva del Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta de determinadas Fincas incluidas en el P.A.U. del Sector “P.P.I.1” y del Sector Pedro Muñoz Industrial “UA-1 y UA-2”

ANTECEDENTES CRONOLÓGICOS:

1º El Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta de referencia fue Aprobado Definitivamente en C.P.U. de sesión del 14 de Diciembre de 2.006, con arreglo a lo que literalmente se transcribe a continuación:

1.9. - PEDRO MUÑOZ - Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta de las Fincas números 2, 6.2, 14, 18, 19, 20.1, 20.2, 21.1, 21.2, 26.1, 26.2, 27, 30, 35, 36, 41, 43, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 53.2, 54, 55, 56, 57, 60, 61, 62, 64, 67, 69, 70, 71, 77, 78, 79 y 80; Clasificadas todas ellas como Suelo Urbanizable Industrial; comprendidas en el ámbito del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector “P.P.I.1” y del Sector “Pedro Muñoz Industrial UA-1 y UA-2”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

- **Autor Documento Urbanístico:** María Jesús Lorente Garay, Arquitecta, Jefe de la Unidad de Valoraciones de la Dirección de Producción de Suelo Industrial de la Entidad Pública Empresarial de Suelo (S.E.P.E.S.) del Ministerio de la Vivienda.

- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico Informado:** Noviembre de 2.005 y Mayo de 2.006. No obstante, el Documento Técnico en el que se basa el Acuerdo que emite la Comisión Provincial de Urbanismo y todos los datos que se reflejan en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U. se basan en el Documento Técnico suscrito en Mayo de 2.006; Proyecto de Expropiación que recoge y adecua a las Alegaciones estimadas durante el período de exposición pública del expediente.

ANTECEDENTES:

El Programa de Actuación Urbanizadora del “Sector P.P.I.1 y del Sector Pedro Muñoz Industrial UA-1 y UA-2”, a desarrollar mediante Gestión Directa, y en el que se encuentran las Fincas a Expropiar, tiene los siguientes antecedentes Administrativos más significativos:

- 1º) El P.A.U. fue Informado Favorablemente, de forma Preceptiva y Previa, en C.P.U. de sesión de 25 de Octubre de 2.005. El Informe emitido se efectuó en base a lo que establece el Artículo 122 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.
- 2º) Fue Aprobado Definitivamente según acuerdo del Ayuntamiento Pleno de sesión de 31 de Octubre de 2.005.
- 3º) En el Diario Oficial de Castilla-La Mancha nº 230, de fecha 15 de Noviembre de 2.005, se publicó la Aprobación Definitiva y Adjudicación del P.A.U. de referencia presentado por la Entidad Pública Empresarial de Suelo del Ministerio de la Vivienda.jccm Figura Inscrito en el Registro de P.A.U.s y A.I.U.s que obra en el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Vivienda y Urbanismo con el nº 110 del mismo; Registro e Inscripción realizada el día 8 de Febrero de 2.006.

El P.A.U. se desarrollará mediante Gestión Directa, siendo su Urbanizador el propio S.E.P.E.S., según las condiciones del Convenio de Colaboración y Addenda suscritos entre ambas Administraciones el 4 de Julio de 2.000 y el 6 de Mayo de 2.002 respectivamente.

1º VALORACIÓN DEL SUELO A EXPROPIAR

Al amparo de lo establecido en los Artículos 24 y 36 de la LRSV 6/98, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y en el Artículo 149 del T.R.L.O.T.A.U., el procedimiento Expropiatorio a seguir en el presente expediente es el de “Tasación Conjunta” entendiéndose que las valoraciones estarán referidas al momento de exposición al público del presente Proyecto de Expropiación.

El ámbito de actuación del P.A.U. cuyo Proyecto de Expropiación ahora se tramita asciende a 368.700,77 m², desglosándose en cuanto a Planeamiento, Titularidad actual y ubicación física (dentro o fuera del ámbito de actuación), de la siguiente forma:

Planeamiento:

- Sector P.P.I.1.....	95.679,60 m ²
- Sector Pedro Muñoz Industrial, UA-1 y UA-2.....	273.021,17 m ²
- Superficie Total.....	368.700,77 m ²

Titularidad y Ubicación:

- Superficie Fincas a Expropiar, dentro del ámbito.....	128.056,00 m ²
- Superficie Fincas a Expropiar, fuera del ámbito.....	2.167,00 m ²
- Superficie Fincas propiedad de S.E.P.E.S.....	215.837,14 m ²
- Superficie Carreteras, Caminos, etc., dentro del ámbito.....	24.807,63 m ²
* - <u>Superficie Carreteras, Caminos, etc., fuera del ámbito.....</u>	<u>7.548,92 m²</u>
- Superficie Total dentro del ámbito.....	368.700,77 m ²
- <u>Superficie total fuera del ámbito.....</u>	<u>9.715,92 m²</u>
- Superficie Total con Sistemas Generales.....	378.416,69 m ²

* Sistemas Generales adscritos a los Sectores.

El número total de Fincas que abarca el ámbito del Proyecto de Expropiación es de 80 (79 ubicadas en el interior del ámbito de actuación y 1 fuera de él), de las que únicamente 42 serán expropiadas, estando estas últimas repartidas e incluidas dentro de los 130.223,00 m² correspondientes a la Superficie Total de Fincas a Expropiar; cantidad que procede de la suma de los 128.056,00 m² y de los 2.167,00 m² que se reflejan en el desglose superficial anterior.

Las Fincas a Expropiar, de las que se reseña el Polígono y Parcela Catastral de Rústica ó Referencia Catastral de Urbana a que pertenecen, Superficie a Expropiar, así como Titular actual, son las siguientes:

- Finca n° 2

- Polígono Catastral de Urbana n° 52075
- Parcela Catastral de Urbana n° 13
- Superficie a Expropiar: 12.119 m²
- Titular: Jesús Ramírez, S.A.

- Finca n° 6.2

- Polígono Catastral de Urbana n° 52075
- Parcela Catastral de Urbana n° 03
- Superficie a Expropiar: 3.780 m²
- Titular: Santiago Peinado López

- Finca nº 14
 - Polígono Catastral de Rústica nº 49
 - Parcela Catastral de Rústica nº 41
 - Superficie a Expropiar: 7.376 m²
 - Titular: Amador Fernández Ramírez

- Finca nº 18
 - Polígono Catastral de Rústica nº 49
 - Parcela Catastral de Rústica nº 40
 - Superficie a Expropiar: 6.124 m²
 - Titular: Infraestructuras de la Feria y del Espectáculo, S.A.

- Finca nº 19
 - Polígono Catastral de Rústica nº 49
 - Parcela Catastral de Rústica nº 9
 - Superficie a Expropiar: 2.509 m²
 - Titular: Aldife, S.L.

- Finca nº 20.1
 - Polígono Catastral de Rústica nº 48
 - Parcela Catastral de Rústica nº 32 pt
 - Superficie a Expropiar: 2.142 m²
 - Titular: Lufrido Sevilla Villar

- Finca nº 20.2
 - Polígono Catastral de Rústica nº 48
 - Parcela Catastral de Rústica nº 32 pt
 - Superficie a Expropiar: 3.804 m²
 - Titular: Lufrido Sevilla Villar

- Finca nº 21.1
 - Polígono Catastral de Rústica nº 48
 - Parcela Catastral de Rústica nº 47 pt
 - Superficie a Expropiar: 18.051 m²
 - Titular: Celeste López Martínez

- Finca nº 21.2
 - Polígono Catastral de Rústica nº 48

- Parcela Catastral de Rústica nº 47 pt
 - Superficie a Expropiar: 356 m²
 - Titular: Celeste López Martínez
- Finca nº 26.1
- Polígono Catastral de Rústica nº 48
 - Parcela Catastral de Rústica nº 52 pt
 - Superficie a Expropiar: 2.205 m²
 - Titular: Juan Martínez Morales
- Finca nº 26.2
- Polígono Catastral de Rústica nº 48
 - Parcela Catastral de Rústica nº 52 pt
 - Superficie a Expropiar: 697 m²
 - Titular: Juan Martínez Morales
- Finca nº 27
- Polígono Catastral de Rústica nº 48
 - Parcela Catastral de Rústica nº 53 pt
 - Superficie a Expropiar: 3.188 m²
 - Titular: Ángela Morales Miguel y Gregorio Cantero Exojo
- Finca nº 30
- Polígono Catastral de Rústica nº 48
 - Parcela Catastral de Rústica nº 35 pt
 - Superficie a Expropiar: 2.338 m²
 - Titular: María Luisa Peinado Morales y Eusebio Tébar Patiño
- Finca nº 35
- Polígono Catastral de Rústica nº 48
 - Parcela Catastral de Rústica nº 36
 - Superficie a Expropiar: 8.061 m²
 - Titular: Ofelia Escudero Delgado
- Finca nº 36
- Polígono Catastral de Rústica nº 48
 - Parcela Catastral de Rústica nº 40
 - Superficie a Expropiar: 3.188 m²
 - Titular: Julián Pulpón Zarco

- Finca nº 41
 - Polígono Catastral de Rústica nº 48
 - Parcela Catastral de Rústica nº 31 pt
 - Superficie a Expropiar: 4.256 m²
 - Titular: Florencio Izquierdo García-Chicote

- Finca nº 43
 - Polígono Catastral de Rústica nº 48
 - Parcela Catastral de Rústica nº 37 pt
 - Superficie a Expropiar: 5.870 m²
 - Titular: Antonio Beteta Álvarez

- Finca nº 45
 - Polígono Catastral de Urbana nº 50061
 - Parcela Catastral de Urbana nº 05 pt
 - Superficie a Expropiar: 1.904 m²
 - Titular: Excavaciones Miguel Ángel, S.L.

- Finca nº 47
 - Polígono Catastral de Urbana nº 52075
 - Parcela Catastral de Urbana nº 08
 - Superficie a Expropiar: 302 m²
 - Titular: Victorio Ayuso Morales de Carlos

- Finca nº 48
 - Polígono Catastral de Urbana nº 52075
 - Parcela Catastral de Urbana nº 09
 - Superficie a Expropiar: 1.907 m²
 - Titular: Herederos de Nicolás Martínez Santos Fuentes

- Finca nº 49
 - Polígono Catastral de Urbana nº 52075
 - Parcela Catastral de Urbana nº 17
 - Superficie a Expropiar: 579 m²
 - Titular: Juan Manuel Lozano Peinado y Ayuntamiento de Pedro Muñoz

- Finca nº 50
 - Polígono Catastral de Urbana nº 52075
 - Parcela Catastral de Urbana nº 10
 - Superficie a Expropiar: 1.611 m²
 - Titular: Vidal Izquierdo Yuste

- Finca nº 51
 - Polígono Catastral de Urbana nº 52075
 - Parcela Catastral de Urbana nº 11
 - Superficie a Expropiar: 2.376 m²
 - Titular: Felipe, Ángel, Antonio, Mercedes y Rosa María Escudero Sierra

- Finca nº 52
 - Polígono Catastral de Urbana nº 52075
 - Parcela Catastral de Urbana nº 12
 - Superficie a Expropiar: 2.345 m²
 - Titular: Jesús Ramírez, S.A.

- Finca nº 53
 - Polígono Catastral de Urbana nº 55081
 - Parcela Catastral de Urbana nº 12
 - Superficie a Expropiar: 1.349 m²
 - Titular: Ayuntamiento de Pedro Muñoz

- Finca nº 53.2
 - Polígono Catastral de Urbana nº 55081
 - Parcela Catastral de Urbana nº 12
 - Superficie a Expropiar: 0 m²
 - Titular: Isabel Amador Muñoz

- Finca nº 54
 - Polígono Catastral de Urbana nº 55081
 - Parcela Catastral de Urbana nº 11
 - Superficie a Expropiar: 413 m²
 - Titular: Ayuntamiento de Pedro Muñoz

- Finca nº 55
 - Polígono Catastral de Urbana nº 55081

- Parcela Catastral de Urbana nº 10
 - Superficie a Expropiar: 711 m²
 - Titular: Vicente Cantero Peñalver y Ayuntamiento de Pedro Muñoz
- Finca nº 56
- Polígono Catastral de Urbana nº 55081
 - Parcela Catastral de Urbana nº 09
 - Superficie a Expropiar: 1.444 m²
 - Titular: Gregorio del Olmo Exojo y Ayuntamiento de Pedro Muñoz
- Finca nº 57
- Polígono Catastral de Urbana nº 55081
 - Parcela Catastral de Urbana nº 08
 - Superficie a Expropiar: 610 m²
 - Titular: Florencio Fernández Sanz y Ayuntamiento de Pedro Muñoz
- Finca nº 60
- Polígono Catastral de Urbana nº 55081
 - Parcela Catastral de Urbana nº 14
 - Superficie a Expropiar: 455 m²
 - Titular: Julio López Peinado y Ayuntamiento de Pedro Muñoz
- Finca nº 61
- Polígono Catastral de Urbana nº 55081
 - Parcela Catastral de Urbana nº 15
 - Superficie a Expropiar: 839 m²
 - Titular: Ángel Fernández Sanz y Ayuntamiento de Pedro Muñoz
- Finca nº 62
- Polígono Catastral de Urbana nº 55081
 - Parcela Catastral de Urbana nº 16
 - Superficie a Expropiar: 1.088 m²
 - Titular: Feliciano Toldos González y Ayuntamiento de Pedro Muñoz
- Finca nº 64
- Polígono Catastral de Rústica nº 49
 - Parcela Catastral de Rústica nº 143
 - Superficie a Expropiar: 1.878 m²
 - Titular: Ventura Ruiz Sánchez y Victoriana Sacristán Lozano

- Finca nº 67

- Polígono Catastral de Rústica nº 49
- Parcela Catastral de Rústica nº 29 pt
- Superficie a Expropiar: 332 m²
- Titular: Julia Sánchez Zarco

- Finca nº 69

- Polígono Catastral de Rústica nº 49
- Parcela Catastral de Rústica nº 9 pt
- Superficie a Expropiar: 14.222 m²
- Titular: Aldife, S.L.

- Finca nº 70

- Polígono Catastral de Rústica nº 49
- Parcela Catastral de Rústica nº 37 pt
- Superficie a Expropiar: 2.749 m²
- Titular: Julián Pulpón Zarco

- Finca nº 71

- Polígono Catastral de Rústica nº 48
- Parcela Catastral de Rústica nº 32 pt
- Superficie a Expropiar: 5.729 m²
- Titular: Lufrido Sevilla Villar

- Finca nº 77

- Polígono Catastral de Rústica nº 49
- Parcela Catastral de Rústica nº 13 pt
- Superficie a Expropiar: 693 m²
- Titular: María Rosa Rodríguez Escudero

- Finca nº 78

- Polígono Catastral de Rústica nº 49
- Parcela Catastral de Rústica nº 12 pt
- Superficie a Expropiar: 113 m²
- Titular: Valentín Rodríguez Escudero

- Finca nº 79

- Polígono Catastral de Urbana nº 55081
- Parcela Catastral de Urbana nº 03 pt
- Superficie a Expropiar: 385 m²
- Titular: Belinda Peinado Sánchez y Pedro Villegas Ortega

- Finca nº 80

- Polígono Catastral de Urbana nº 52081
- Parcela Catastral de Urbana nº 05 pt
- Superficie a Expropiar: 125 m²
- Titular: Ferrallas Feria, S.L.

En cuanto a los datos más significativos del Proyecto de Expropiación, relativos a la Valoración de cada una de las 42 Fincas incluidas en el expediente y que engloba el Valor Unitario del Suelo Expropiado, más el Valor de los Vuelos existentes, Premio de Afección, más otras Indemnizaciones consideradas; se especifican y resumen en el siguiente cuadro:

**RESUMEN DE VALORACIONES DE LAS
FINCAS EN EXPROPIACIÓN**

Finca nº	Sup. afectada (m ²)	VALOR SUELO		VALOR VUELOS TOTAL (€)	5% PREMIO AFECCIÓN (€)	OTRAS INDEMN, (€)	TOTAL (€)
		UNIT (€/m ²)	TOTAL (€)				
2	12.119	2,71	32.842,49	0,00	1.642,12	2.000,00	36.484,61
6.2	3.780	2,71	10.243,80	0,00	512,19	0,00	10.755,99
14	7.376	2,71	19.988,96	3.983,04	1.198,60	0,00	25.170,60
18	6.124	2,71	16.596,04	393.550,45	20.507,32	4.000,00	434.653,81
19	2.509	2,71	6.799,39	0,00	339,97	0,00	7.139,36
20.1	2.142	2,71	5.804,82	1.156,68	348,08	0,00	7.309,58
20.2	3.804	2,71	10.308,84	0,00	515,44	0,00	10.824,28
21.1	18.051	2,71	48.918,21	0,00	2.445,91	0,00	51.364,12
21.2	356	2,71	964,76	0,00	48,24	0,00	1.013,00
26.1	2.205	2,71	5.975,55	0,00	298,78	0,00	6.274,33
26.2	697	2,71	1.888,87	0,00	94,44	0,00	1.983,31
27	3.188	2,71	8.639,48	1.721,52	518,05	0,00	10.879,05
30	2.338	2,71	6.335,98	1.262,52	379,93	0,00	7.978,43
35	8.061	2,71	21.845,31	1.663,74	1.175,45	0,00	24.684,50
36	3.188	2,71	8.639,48	1.721,52	518,05	0,00	10.879,05
41	4.151	2,71	11.249,21	2.241,54	674,54	0,00	14.165,29
	105	8,84	928,20	56,70	49,25	0,00	1.034,15
43	5.870	2,71	15.907,70	0,00	795,39	0,00	16.703,09
45	1.158	2,71	3.138,18	955,89	204,70	1.000,00	5.298,77
	746	8,84	6.594,64	0,00	329,73	0,00	6.924,38
47	302	2,71	818,42	0,00	40,92	0,00	859,34
48	1.907	2,71	5.167,97	0,00	258,40	0,00	5.426,37
49	579	2,71	1.569,09	0,00	78,45	0,00	1.647,54

50	1.611	2,71	4.365,81	0,00	218,29	0,00	4.584,10
51	2.376	2,71	6.438,96	0,00	321,95	0,00	6.760,91
52	2.345	2,71	6.354,95	0,00	317,75	0,00	6.672,70
53	1.349	2,71	3.655,79	0,00	182,79	0,00	3.838,58
53.2	0	0,00	0,00	0,00	0,00	1.800,00	1.800,00
54	413	2,71	1.119,23	0,00	55,96	600,00	1.775,19
55	711	2,71	1.926,81	0,00	96,34	0,00	2.023,15
56	1.444	2,71	3.913,24	0,00	195,66	0,00	4.108,90
57	610	2,71	1.653,10	0,00	82,66	0,00	1.735,76
60	455	2,71	1.233,05	0,00	61,65	0,00	1.294,70
61	839	2,71	2.273,69	0,00	113,68	0,00	2.387,37
62	1.088	2,71	2.948,48	0,00	147,42	0,00	3.095,90
64	1.878	2,71	5.089,38	0,00	254,47	0,00	5.343,85
67	332	2,71	899,72	179,28	53,95	0,00	1.132,95
69	14.222	2,71	38.541,62	0,00	1.927,08	0,00	40.468,70
70	2.749	2,71	7.449,79	1.484,46	446,71	0,00	9.380,96
71	5.729	2,71	15.525,59	3.093,66	930,96	0,00	19.550,21
77	693	1,70	1.178,10	331,23	75,47	0,00	1.584,80
78	113	1,70	192,10	61,02	12,66	0,00	265,78
79	385	4,42	1.701,70	0,00	85,09	0,00	1.786,79
80	125	4,42	552,50	0,00	27,63	0,00	580,13

130.223,00		358.179,00	413.463,25	38.582,11	9.400,00	819.624,37
-------------------	--	-------------------	-------------------	------------------	-----------------	-------------------

Como datos económicos resumen más significativos del Proyecto de Expropiación de referencia se obtienen los siguientes:

-

- Importe Total del Valor del Suelo Expropiado.....	358.179,00 €
- Importe Total del Valor de los Vuelos.....	413.463,25 €
- Importe Total del 5% del Premio de Afección.....	38.582,11 €
- <u>Importe Total de otras Indemnizaciones.....</u>	<u>9.400,00 €</u>
- Importe Total de la Expropiación.....	819.624,36 €

2º CRITERIOS DE VALORACIÓN

Relacionado con los Criterios de Valoración, el Documento Técnico del Proyecto de Expropiación recoge las cuestiones más significativas que se indican a continuación:

2.1.- Aprovechamientos Urbanísticos Lucrativos contemplados en los ámbitos de los Planes Parciales que se indican a continuación:

SECTOR P.P.I.1

USOS LUCRATIVOS	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD	
	(m ² sn)	(% sector)	(m ² c/m ² sn)	(m ² c)
Industria pareada	41.887,73	43,78	0,825	34.557,38
Industria nido	18.827,68	19,68	1,60	30.124,28
SUMAS	60.715,41	63,46		64.681,66

UNIDAD DE ACTUACIÓN 1

USOS LUCRATIVOS	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD	
	(m²sn)	(% sector)	(m²c/m²sn)	(m²c)
Industria aislada - A	6.381,41	2,34	0,825	5.264,66
Industrial pareada	79.372,75	29,07	0,825	65.482,51
Industrial nido	5.808,00	2,13	1,600	9.292,80
Terciario	16.847,03	6,17	1,650	27.797,60
SUMAS	108.409,19	39,71		107.837,57

UNIDAD DE ACTUACIÓN 2

USOS LUCRATIVOS	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD	
	(m²sn)	(% sector)	(m²c/m²sn)	(m²c)
Industria aislada - A	29.669,15	10,87	0,825	24.477,05
Industrial pareada	34.601,27	12,67	0,825	28.546,05
SUMAS	64.270,42	23,54		53.023,10

SECTOR “PEDRO MUÑOZ INDUSTRIAL” UA-1 Y UA-2

USOS LUCRATIVOS	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD
	(m²sn)	(% sector)	(m²c)
TOTAL INDUSTRIAL SECTOR	155.832,58	57,08	133.063,07
TOTAL TERCIARIO SECTOR	16.847,03	6,17	27.797,60
TOTAL SECTOR	172.679,61	63,25	160.860,67

SECTOR P.P.I.1 + SECTOR “PEDRO MUÑOZ INDUSTRIAL” (UA-1 + UA-2)

USOS LUCRATIVOS	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD
	(m²sn)	(% sector)	(m²c)
TOTAL INDUSTRIAL SECTORES	216.547,99	58,70	197.744,73
TOTAL TERCIARIO SECTORES	16.847,03	4,50	27.797,60
TOTAL SECTORES	233.395,02	63,20	225.542,33

2.2.- Procedimiento y Fecha de Valoración.

2.3.- Criterios Legales de Valoración.

2.4.- Ponencia de Valores Catastrales de los terrenos incluidos dentro del ámbito de actuación.

2.5.- Cálculo del Valor del Suelo por el Método Residual Dinámico.

2.6.- Valor Real o de Mercado.

2.7.- Resumen de Valores obtenidos y propuesta de Valoración del Suelo.

2.8.- Criterios de Valoración del Suelo afectado por conexiones exteriores, desglosándose a su vez en:

- Criterios de Valoración del Suelo Urbano.
- Criterios de Valoración del Suelo No Urbanizable (Rústico)

2.9.- Criterios de Valoración de Obras, Edificaciones, Instalaciones, Plantaciones y Arrendamientos.

2.10.- Valoración de las Construcciones existentes.

2.11.- Indemnizaciones Complementarias.

2.12.- Premio de Afección.

2.13.- Propuesta de Justiprecio, que conforme a los Criterios de Valoración recogidos en el Proyecto de Expropiación, queda como se indica en el siguiente cuadro resumen:

- Valor del Suelo (2,71 €/m ² s).....	347.031,76 €
- Valor del Suelo afectado por las Conexiones Exteriores:	
• Suelo Urbano (8,84 €/m ² s).....	7.522,84 €
• Servidumbre en Suelo Urbano (4,52 €/m ² s).....	2.254,20 €
• Suelo No Urbanizable o Rústico (1,70 €/m ² s).....	1.370,20 €
- Valor de los Vuelos.....	413.463,25 €
- 5% Premio de Afección.....	38.582,11 €
- <u>Indemnizaciones Complementarias.....</u>	<u>9.400,00 €</u>
- VALOR TOTAL DEL JUSTIPRECIO.....	819.624,36 €

Por lo tanto, el Precio Medio de la Superficie pendiente de adquirir asciende a: 6,29 €/m²s (6,40 €/m²s en el Proyecto de Expropiación)

El Suelo Urbano expropiado, que asciende a 2.167 m², corresponde a Suelo de Viales, con aprovechamiento urbanístico nulo, al objeto de obtener interconexiones viarias exteriores entre el Suelo Urbano colindante y el Suelo Urbanizable del futuro Polígono Industrial.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo, partiendo de la base de que acepta la Valoración que figura en el Proyecto de Expropiación de referencia, acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta incoado con motivo de las Obras de Urbanización comprendidas en el Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores; Sector P.P.I.1 y “Pedro Muñoz Industrial” UA-1 y UA-2, cuyo Beneficiario de la Expropiación en aplicación del Artículo 144 de la L.O.T.A.U es el Ayuntamiento de Pedro Muñoz a través de la Entidad Publica Empresarial de Suelo

(S.E.P.E.S.) dependiente del Ministerio de la Vivienda; todo por considerar que:

1º El Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta está motivado y justificado en base a la tramitación administrativa seguida por el Programa de Actuación Urbanizadora que se cita en el párrafo anterior, cuya Aprobación Definitiva fue acordada en Ayuntamiento Pleno de sesión de 31 de Octubre de 2.005.

2º El Proyecto de Expropiación redactado ha seguido la tramitación administrativa que establecen los Artículos 197 y 202 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978); así como que el Procedimiento igualmente se ajusta al Artículo 149 del T.R.L.O.T.A.U.

3º El Proyecto de Expropiación de referencia se ajusta y contiene los Documentos que recoge el Artículo 202, 1, a), b), c) y d) del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978).

4º Las alegaciones presentadas durante el período de exposición pública que establece el Artículo 202, 2, 3, 4, y 5 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978) fueron Informados por el Ayuntamiento, tal y como determina el artículo 202,6 del citado Reglamento de Gestión Urbanística. (R.D. 3288/1978).

5º Que la Utilidad Pública e Interés Social de la Actuación Urbanística quedan suficientemente justificadas, en base a lo que establece el Artículo 143 del T.R.L.O.T.A.U en cuanto a los supuestos expropiatorios (Expropiación Forzosa).

6º El contenido y los Cálculos que contiene el Proyecto de Expropiación de referencia se consideran correctos; así como que dicho Proyecto se ajusta tanto a la Ley 6/98 sobre R.S. y V., como al T.R.L.O.T.A.U., Reglamento de Gestión de Urbanística y Ley de Expropiación Forzosa.

En aplicación del Artículo 202,7 del Reglamento de Gestión Urbanística, la Resolución de APROBACION DEFINITIVA del Proyecto de Expropiación de referencia deberá ser notificada por el Ayuntamiento de Pedro Muñoz a todos los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en dicho expediente, confiriéndoles un plazo de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante la Comisión Provincial de Urbanismo su disconformidad con la Valoración establecida en el expediente DEFINITIVAMENTE APROBADO.

Igualmente, en aplicación del Artículo 202,8 del Reglamento de Gestión Urbanística, y del Artículo 152 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., se le dará traslado del expediente completo y de la hoja de aprecio impugnada al Jurado Regional de Valoraciones, dependiente de la Consejería de Economía y Hacienda de la J.C.C.M., a efectos de que dicho Jurado fije el Justiprecio que finalmente proceda.

La Resolución de la C.P.U de la APROBACIÓN DEFINITIVA del Proyecto de Expropiación por el procedimiento de Tasación Conjunta incoado con motivo de las Obras de Urbanización contempladas en el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector

Urbanizable Industrial que agrupa a los Sectores P.P.I.1 y “Pedro Muñoz Industrial” UA-1 y UA-2, implicará, en aplicación del Artículo 203 del Reglamento de Gestión Urbanística:

1º La Declaración de Urgencia de la ocupación de los Bienes y Derechos afectados.

2º El Pago o Depósito del importe de la valoración establecida por la C.P.U. en el acto de Aprobación Definitiva del expediente, produciendo los efectos previstos en los puntos 6, 7, y 8 del Artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Diciembre de 1.954, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto de la fijación del Justiprecio.

2º La Publicación del acuerdo de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Expropiación fue en el D.O.C.M. nº 18 de 24 de Enero de 2.007

3º El anuncio de la convocatoria del Levantamiento de Actas, Ocupación y Pago de los Bienes y Derechos afectados por el Proyecto de Expropiación fue realizado en el B.O.P. de Ciudad Real nº 35 del 24 de Enero de 2.007.

4º En aplicación del Artículo 202,7 del Reglamento de Gestión Urbanística, y tal como acordó la C.P.U. en su sesión de 14 de Diciembre de 2.006, la Resolución de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Expropiación de referencia fue notificada individualmente por el Ayuntamiento de Pedro Muñoz a todos los interesados titulares de Bienes y Derechos que figuran en el expediente, confiriéndoles un plazo de veinte días durante el cual pudieron manifestar su disconformidad con el expediente Expropiatorio aprobado Definitivamente.

5º Las Alegaciones presentadas, hasta el momento de elaborar el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., por los Titulares que han manifestado su disconformidad con la Valoración establecida en el expediente de Expropiación Forzosa por el Procedimiento de Tasación Conjunta motivado por la ejecución de la Actuación Urbanística “Pedro Muñoz Industrial”, que agrupa los Sectores P.P.I.1 y UA-1 + UA-2, son los que se relacionan a continuación:

- D. Gregorio del Olmo Exojo
Titular de la Finca: 56
- D. Juan Martínez Morales (*)
Titular de las Fincas: 26.1 y 26.2
- D. Lufrido Sevilla Villar (*)
Titular de las Fincas: 20.1, 20.2 y 71

- D^a Belinda Peinado Sánchez (*)
Titular de la Finca: 79
- D. Angel Escudero Sierra (*)
Titular de la Finca: 51
- D. Vidal Izquierdo Yuste (*)
Titular de la Finca: 50
- D. Florencio Izquierdo García-Chicote (*)
Titular de la Finca: 41
- D. Gregorio Exojo y D^a Angela Morales Miguel (*)
Titulares de la Finca: 27
- D^a Ofelia Escudero Delgado (*)
Titular de la Finca: 35
- D. Julio López Peinado (*)
Titular de la Finca: 60
- Hermanos Toldos Morales (*)
Titulares de la Finca: 62
- D. Antonio Beteta Álvarez (*)
Titular de la Finca: 43
- D. Julián Pulpón Zarco (*)
Titular de las Fincas: 36 y 70
- D^a Carmina Sevilla Sánchez de la Morena y D. Lufrido Sevilla Villar (*)
Titulares de las Fincas: 20.1, 20.2 y 71
- D. Eusebio Tebar Patiño y D^a M^a Luisa Peinado Morales (*)
Titulares de la Finca: 30
- D^a Pilar Romero Sanz y las Hermanas Carmen Pilar, M^a Isabel, M^a Ángeles y Ana M^a Lozano Romero
Titulares de la Finca: 49
- Infraestructuras de la Feria y del Espectáculo S.A. (*)
Titular de la Finca: 18
- D. José Muñoz Leo (Aldife S.L.)
Titular de las Fincas: 19 y 69

- Herederos de Nicolás Martínez-Santos
Titulares de la Finca: 48
- D. Santiago Peinado López
Titular de la Finca: 6.2
- D^a M^a Paz López Fernández y D. Vidal Cano Cano-Ludeña (*)
Titulares de las Fincas: 21.1 y 21.2
- D. Ángel Fernández Sanz y D^a Amparo Sanz Escudero (*)
Titulares de la Finca: 61

(*) Titulares representados por D. José Ignacio Ugarte Miguel. Abogado.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda:

1º Remitir al Jurado Regional de Valoraciones:

- Todas las Alegaciones presentadas hasta el momento por los Titulares que han manifestado su disconformidad con la Valoración establecida en el expediente de Expropiación Forzosa Aprobado Definitivamente en C.P.U. de sesión 14 de Diciembre de 2.006, puesto que del examen de las mencionadas Alegaciones todas lo son en contra del Valor establecido; Alegaciones presentadas tanto en el Registro de entrada de la Delegación de Vivienda y Urbanismo, como presentadas ante el Ayuntamiento de Pedro Muñoz y remitidas posteriormente por éste a la Delegación Provincial.
- Todas las Notificaciones realizadas por el Ayuntamiento, en aplicación del Artículo 202,7 del Reglamento de Gestión Urbanística, mediante las que éste le comunicaba a todos los interesados titulares de Bienes y Derechos que figuraban en el Expediente de Expropiación Forzosa, la Aprobación Definitiva de éste y mediante las que se les concedía un plazo de veinte días para manifestar su disconformidad con el expediente Aprobado Definitivamente.

2º Darle traslado del acuerdo que ahora se adopta, tanto al Ayuntamiento de Pedro Muñoz, como Beneficiario de la Expropiación; como al Ministerio de la Vivienda (Entidad Pública Empresarial de Suelo: S.E.P.E.S., División de Suelo y Valoraciones), éste último para su conocimiento y efectos oportunos.

3º El Ayuntamiento de Pedro Muñoz deberá notificarle a todos los Titulares de Bienes y Derechos que han interpuesto Alegación en contra del valor establecido en el Proyecto de Expropiación de referencia, el acuerdo que ahora adopta la C.P.U., fundamentalmente en cuanto al traslado al Jurado Regional de Valoraciones de las Alegaciones presentadas por los mencionados Titulares.

4º El acuerdo que adopta la C.P.U. es exclusivamente respecto de aquellas Alegaciones relacionadas con el Valor establecido en el Proyecto de Expropiación Aprobado Definitivamente, no entrando a valorar aquellas Alegaciones relacionadas con cuestiones de otro tipo de índole.

1.5. - POBLETE - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial R-2, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: J. Javier Ramírez de Arellano Rayo y Luis Franco León.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Diciembre 2.006.

1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 10-05-1995, D.O.C.M. de 07-07-1995.
- **Población:** 1.156 habitantes (INE 1-1-2006)
- **Objeto:** Desarrollo del Sector Urbanizable Residencial R-2, según la delimitación y definición establecida en las N.N.S.S. de Poblete.
- **Superficie:** 15.500,00 m², según N.N.S.S. y 15.132,00 m², según medición real del ámbito.
- **Situación:** Al Sureste de la localidad, junto a Suelo Urbano Consolidado.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Obras Aconsa 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 3, de 3 de Enero de 2.007.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 20 de Diciembre de 2.006.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones ni reclamaciones.
- **Fecha de Certificación:** 12 de Febrero de 2.007.
- **Acto de Apertura de plicas:** 29 de Enero de 2.007.
- **Resultado del Acto:** Alternativa Técnica única, sin competencia y sin alegaciones ni reclamaciones al respecto.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Documentación Administrativa propia de los Programas de Actuación Urbanizadora.
- Exposiciones públicas realizadas.
- Certificados Municipales.
- Notificaciones efectuadas a los Titulares Catastrales afectados.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial de Desarrollo del Sector Urbanizable Residencial R-2, tal

y como está delimitado y definido en las N.N.S.S. de Poblete, salvo en lo concerniente a la Ordenación Detallada que ahora se establece, puesto que en las N.N.S.S. carece de ésta.

El P.A.U. incorpora además el Anteproyecto de Urbanización del Sector.

Normativa Urbanística.

	POM (o N.N.S.S.)	P.A.U.
Superficie Total	15.500,00 m ² s	15.132,00 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	-	-
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	0,60 m ² t/m ² s	0,60 m ² t/m ² s
Coefficiente de homogeneización. En su caso	-	-
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	9.300,00 u.a.	9.079,20 u.a.
Aprovechamiento Tipo	0,60 m ² th/m ² s	0,60 m ² th/m ² s
Superficie Neta	-	7.773,22 m ² s
Ordenanza	Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar
Parcela mínima	150 m ² s	150 m ² s
Frente mínimo	6 m	6 m
Retranqueos	0 m al frente 3 m al fondo 1,5 m al lateral (En unifamiliares pareadas)	0 m al frente 3 m al fondo 1,5 m al lateral (En unifamiliares pareadas)
Número de Plantas	Baja + 1 + B.C.	Baja + 1 + B.C.
Altura	7,70 m	7,70 m
Ocupación	100%	100%
Edificabilidad neta	La resultante	1,168 m ² t/m ² s
Número Máximo de Viviendas / Densidad	54 Unidades 35 Viv/Ha	53 Unidades 35 Viv/Ha

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	15.500,00 m ² s	15.132,00 m ² s
Edificabilidad lucrativa total	-	9.079,20 m ² t
Dotacional	20 m ² s/100 m ² t	1.815,84 m ² s
Zonas Verdes	10% S.T.O.	1.513,20 m ² s
(*) Aparcamiento Público	1,5 Plazas/200 m ² t	75 Plazas en Viario
Superficie neta	-	7.773,22 m ² s
Aprovechamiento	-	9.079,20 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	10% A.T./A.R.	777,32 m ² s
Instalaciones propias	-	13,78 m ² s
Red viaria	-	4.015,96 m ² s

(*) Plazas de Aparcamiento Público consideradas para Viviendas de más de 120 m²t, de las que se descontarán los Vados de Acceso a las parcelas.

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:** Consta la existencia de hidrantes y que la red de riego de las zonas verdes se realizará en el futuro proyecto de urbanización.
- **Red de energía eléctrica:** Consta en el anteproyecto de:
 - Red eléctrica de media tensión y centro de transformación.
 - Red eléctrica de baja tensión.No consta 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:

Compromisos:

Se recogen algunos de los compromisos más significativos:

- OBRAS ACONSA S.L, adquiere la condición de Agente Público responsable de ejecutar el P.A.U para el desarrollo del Sector R-2, mediante Gestión Indirecta.
- El Excmo. Ayuntamiento de Poblete como administración actuante y en ejercicio de las potestades publicas que le son propias, efectuará la supervisión y dirección de las actuaciones.

- OBRAS ACONSA S.L se compromete a efectuar la conexión e integración de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo legalmente necesario, urbanizar completamente el ámbito de actuación, no ceder total o parcialmente su condición de urbanizador a favor de un tercero sin la autorización expresa del Ayuntamiento, y realizar a su cargo las obras de urbanización de las infraestructuras básicas descritas en el proyecto de urbanización y en el plan parcial.
- El Ayuntamiento de Poblete se compromete a garantizar que las decisiones públicas que tengan repercusión sobre la unidad de actuación, comportarán las compensaciones económicas que procedan para restaurar el equilibrio económico de la actuación a favor del adjudicatario
- El Ayuntamiento de Poblete se compromete a ejercer sus potestades públicas cuando resulten necesarias para desarrollar la actuación y prestará su colaboración al urbanizador para la ejecución de los proyectos y obras de urbanización.
- El Urbanizador se compromete a realizar las obras de infraestructura según el proyecto de urbanización que se apruebe, dirigidas por Técnico competente y supervisadas por los Técnicos Municipales.

Cesiones:

- Los deberes legales de cesión y aprovechamiento urbanístico que le corresponden al Ayuntamiento se ubicarán en el lugar propuesto por el urbanizador en el P.A.U. presentado. Asimismo se conviene que el aprovechamiento urbanístico legal al Ayuntamiento, se realizara mediante cantidad sustitutoria en metálico por importe a definir posteriormente antes de la firma del presente convenio.

Plazos:

- La obra de urbanización se realizará en un plazo inferior a 3 años.

Garantías:

- Fianza por valor del 7 % de los costes de la urbanización previstos en el proyecto de Urbanización.

Penalizaciones:

- Incumplimiento de los plazos de urbanización por causa imputables al urbanizador, salvo prórroga justificada, podrá dar lugar a la caducidad de la adjudicación con pérdida del aval depositado.

- La resolución de la adjudicación se acordará en caso de incumplimiento grave por el urbanizador, entendiéndose como tales los que establecen las normas rectoras de la contratación administrativa y en especial:
 - Abandono injustificado de las obras de urbanización por plazo superior a 6 meses.
 - Adelanto de las obras de edificación sobre las de urbanización, de forma que resulten edificaciones concluidas sobre terrenos que no cuenten aún con los servicios urbanísticos básicos.

PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:

Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

No consta la existencia de relaciones entre el urbanizador y los propietarios. El modo de retribución al urbanizador será en metálico.

Gastos de Urbanización:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	446.936,40 €
HONORARIOS TÉCNICOS, ANUNCIOS Y TASAS	30.507,89 €
GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN (13% S/PEM)	58.101,73 €
RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR (4% S/PEM)	17.877,46 €
GASTOS DE CONSERVACIÓN (5% S/PEM)	22.346,82 €
TOTAL SIN IVA	575.770,30 €
16% IVA	92.123,25 €
TOTAL CON IVA	667.893,55 €

Proporción de solares o cuotas de retribución:

La retribución al urbanizador se realizará en metálico, mediante certificaciones mensuales emitidas por la Dirección Facultativa. No obstante el urbanizador podrá modificar la forma de pago aceptando un pago en especie previo acuerdo entre las partes.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

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

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

Se considera completo y ajustado al texto Refundido de la L.O.T.A.U.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

Como el Plan Parcial de Desarrollo no contiene la parcelación orientativa de las 53 Viviendas, que como Máximo se podrán edificar, se deberá tener siempre en cuenta que los posibles Vados de esas futuras Viviendas no computarán nunca como Plazas de Aparcamiento Públicas.

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 aparcamientos para minusválidos deberán cumplir lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Carece de plano donde se refleje el alumbrado público.
- 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:

Se aportará como anexo la Valoración realizada por los servicios Municipales de los terrenos de aprovechamiento Municipal en concepto de cesión del P.A.U, que se van a sustituir por pago en metálico, según se establece en el artº 11 del T.R. L.O.T.A.U.

Propuesta Jurídica-Económica:

Se deberá especificar la relación entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquel sobre los terrenos de estos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador. (Art. 110 de la Ley 2/98 de O.T.A.U.).

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como INFORME Preceptivo 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 Preceptivo 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 el momento de la toma del acuerdo, se ausenta de la Comisión D. José Javier Ramírez de Arellano, miembro de la misma, por ser el autor del Documento Urbanístico Informado.

1.6. - SAN CARLOS DE VALLE - Modificación Puntual nº 1/2005 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva y de la que la Comisión Provincial de Urbanismo emite Informe.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA. Asistencia Técnica a Corporaciones Locales de la Excma. Diputación de Ciudad Real.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** Sí, en fecha 3 de Julio de 2006.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Junio 2006.
- **Población:** 1.219 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 2 de Junio de 1993.
- **Promotor:** Ayuntamiento de San Carlos del Valle.

2.- OBJETO

Reclasificar Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva para construir Viviendas de Protección Pública.

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. No obstante lo que la C.P.U. emite ahora es 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.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 152, de 26 de Julio de 2006.
- Publicación Diario “Lanza”, de 15 de Julio de 2006.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos de:
 - Valdepeñas
 - La Solana
 - Membrilla
 - Alhambra
- 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 ningún punto del Trámite Administrativo seguido por el Expediente Urbanístico.

- Otros Informes Sectoriales:

Dada la singularidad Histórica y Artística de la localidad de San Carlos del Valle se estima que el único Informe Sectorial con el que habría que complementar el expediente sería el que emita la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico en el ámbito de sus competencias.

- Evaluación Ambiental Previa

Se aporta Evaluación Ambiental Previa emitida en el mes de Febrero de 2006, realizada directamente por el Servicio de Calidad Ambiental (hoy Evaluación Ambiental) de la Delegación de Medio ambiente y Desarrollo Rural y de cuya lectura se deduce la Viabilidad Ambiental de la Reclasificación de Suelo que plantea la Modificación Puntual.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 27 de Octubre de 2006.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La justificación de la Modificación propuesta se basa en el hecho de poder ejecutar tres Viviendas de Promoción Pública por parte de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (Gicamán, S.A.), ya que inicialmente la promoción de dichas Viviendas era de 10 Unidades y únicamente se han podido ejecutar siete de éstas, al quedar parte del solar cedido por el Ayuntamiento a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha sobre Suelo Rústico, no pudiéndose ejecutar las tres Viviendas que ahora, y mediante la Reclasificación de 1.756 m² de Suelo Rústico de Reserva, sí se podrán ejecutar.

El Suelo Reclasificado es de Titularidad Municipal.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación Puntual de referencia plantea Reclasificar 1.756 m² de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano de Reserva.

El Suelo Reclasificado es contiguo al Casco Urbano, de manera que se desglosará a su vez de la siguiente manera:

- Suelo Residencial (V.P.P.)	281,00 m ²
- Suelo Dotacional Zonas Verdes	1.142,00 m ²
- <u>Suelo Dotacional Espacios Libres</u>	<u>333,00 m²</u>
- Total Suelo Reclasificado	1.756,00 m ²

La ejecución de la Urbanización del Suelo Reclasificado se desarrollará mediante “Proyecto de Obras Públicas Ordinarias”.

La Reclasificación de los 281 m² de Suelo Rústico añadidos al Suelo Urbano al que son tangentes, facilitará en un futuro la ejecución por Gicamán, S.A. de tres Viviendas de Promoción Pública.

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS

El Expediente Administrativo deberá complementarse con:

1º Los Informes que establece el Artículo 135,2,b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., a excepción del que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística al asimilar éste al que ahora emite la Ponencia Técnica de la C.P.U.

2º Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico en el ámbito de sus competencias.

OBSERVACIONES TÉCNICAS:

- Del Documento Técnico en general deberá eliminarse todo lo relativo a Plan de Delimitación de Suelo Urbano, puesto que lo que se Modifica es un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y no un Plan.
- Necesariamente se tendrán que especificar todos los Parámetros Urbanísticos que le serán aplicables al Suelo Urbano de Reserva que se genera.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como Informe, a efectos de lo que establece el Artículo 135,2,b) del R.P.L.O.T.A.U., referente al Informe que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, las Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas que figuran en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.

Completado Administrativa y Técnicamente el presente expediente, el Ayuntamiento deberá solicitar la Aprobación Definitiva del mismo.

1.7. - SAN CARLOS DE VALLE - Modificación Puntual nº 2/2005 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva y de la que la Comisión Provincial de Urbanismo emite Informe.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA. Asistencia Técnica a Corporaciones Locales de la Excma. Diputación de Ciudad Real.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** Sí, en fecha 22 de Junio de 2006.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Marzo y Junio 2006.
- **Población:** 1.219 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 2 de Junio de 1993.
- **Promotor:** Ayuntamiento de San Carlos del Valle.

2.- OBJETO

Atiende a las dos finalidades siguientes:

1º Reclasificar Suelo Rústico a Suelo Urbano Consolidado (Suelo Urbano de Reserva en el documento Técnico) para añadirse a una parcela de Suelo Urbano adyacente a la

anterior.

2º Regularizar el trazado de la Calle Allozosa, actualmente parcialmente ejecutada.

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. No obstante lo que la C.P.U. emite ahora es 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.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 152, de 26 de Julio de 2006.
- Publicación Diario “Lanza”, de 15 de Julio de 2006.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos de:
 - Valdepeñas
 - La Solana
 - Membrilla
 - Alhambra
- 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 ningún punto del Trámite Administrativo seguido por el Expediente Urbanístico.

- Otros Informes Sectoriales:

Dada la singularidad Histórica y Artística de la localidad de San Carlos del Valle se estima que el único Informe Sectorial con el que habría que complementar el expediente sería el que emita la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico en el ámbito de sus competencias.

- Evaluación Ambiental Previa

Se ha dispuesto de la Resolución de 24-4-2007, de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real, sobre la Evaluación Ambiental de la Modificación Puntual de referencia, y de cuya lectura se concluye con la Viabilidad Ambiental de la Reclasificación de Suelo Rústico que plantea el expediente, no siendo necesario su sometimiento al procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 29 de Septiembre de 2006.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La justificación de la Modificación propuesta se basa en:

1º Escasez de Equipamientos en la localidad de San Carlos del Valle y demanda prevista para un futuro inmediato. (No se especifica el Tipo de Equipamiento al que se refieren)

2º Regularizar la Calle Allozosa, ejecutada de acuerdo a la realidad del terreno, y no conforme al trazado grafiado en el P.D.S.U.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En función de cada una de las dos partes en las que se descompone la Modificación Puntual, tenemos:

1º Reclasificar una parcela de 831,67 m² de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano de Reserva.

El Suelo Reclasificado (831,67 m²) le será agregado a una parcela Urbana, tangente a la anterior, con una superficie de 439,90 m², por lo que la parcela final con destino a Equipamiento Público, ascenderá a 1.271,57 m².

Los 831,67 m² que se Reclasifican pertenecen a la Parcela nº 124 del Polígono Catastral de Rústico nº 26.

La parcela de 439,90 m² es de Titularidad Municipal y tiene frente hacia la Calle Allozar, cuyo trazado se pretende regularizar en el punto siguiente.

2º Regularizar el trazado de la Calle Allozosa, parcialmente ejecutada al día de hoy conforme a la realidad del terreno y no según el trazado contemplado para dicha Calle en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

La superficie Regularizada de la Calle Allozosa asciende antes y después de ésta a:

- Actualmente (P.D.S.U.).....	646,04 m ²
- Regularizada (Parcialmente ejecutada).....	699,39 m ²
- Incremento de Superficie C/ Allozosa.....	53,35 m ²

La anchura prevista y ejecutada del Vial Regularizado se mantiene en 9,40 m, y su Regularización facilita la consideración como Suelo Urbano de los 1.271,57 m² de Suelo destinado a Equipamiento Dotacional Público contemplado en el punto 1º anterior, ya que el

acceso a dicha parcela Dotacional Pública se realiza desde el Vial a Regularizar frente a su trazado establecido en el P.D.S.U. de San Carlos del Valle.

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS

El Expediente Administrativo deberá complementarse con:

1º Los Informes que establece el Artículo 135,2,b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., a excepción del que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística al asimilar éste al que ahora emite la Ponencia Técnica de la C.P.U.

2º Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico en el ámbito de sus competencias.

OBSERVACIONES TÉCNICAS:

Atendiendo a la 1ª parte de la Modificación

- Puesto que los 831,67 m² de Suelo Rústico que se Reclasifican le serán añadidos a una parcela de Suelo Urbano Consolidado; del Documento Técnico de la Modificación Puntual deberá desaparecer que los 831,67 m² se Reclasificarán a Suelo Urbano de Reserva, sino a Suelo Urbano Consolidado, por ser ésta la Categoría del Suelo al que se agrega.
- Se deberá especificar si, además de la Reclasificación de los 831,67 m², se plantea la Recalificación de los 439,90 m² de Suelo Urbano que le serán agregados a los anteriores, ya que en el Documento Técnico de la Modificación Puntual no se hace referencia a la Calificación del Suelo Urbano existente.
- Necesariamente se deberá especificar el destino en cuanto al Uso o Usos Pormenorizados de los 1.271,57 m² de Suelo de Equipamiento Dotacional Público que se obtendrán finalmente.
- Se tendrá que indicar la Titularidad de los 831,67 m² de Suelo Reclasificado.

Atendiendo a la 2ª parte de la Modificación

- Puesto que el Vial que se Regulariza está parcialmente ejecutado, se deberá especificar que la ejecución de las Infraestructuras Urbanísticas que faltan, también se podrán ejecutar mediante “Proyecto de Urbanización Simplificado”, además del Proyecto de Obra Pública Ordinaria.
- Además de indicar el no aumento de Densidad Edificatoria que supone la Regularización del Vial, se deberá indicar el no incremento de Intensidad Residencial que previsiblemente no se producirá en aplicación de los Parámetros Urbanísticos Residenciales que se establezcan en el P.D.S.U.

Del Documento Técnico en general deberá eliminarse todo lo relativo a Plan de Delimitación de Suelo Urbano, puesto que lo que se Modifica es un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y no un Plan.

Necesariamente se tendrán que especificar todos los Parámetros Urbanísticos que le serán aplicables al Suelo Reclasificado y previsiblemente Recalificado: 831,67 m² y 439,90 m² respectivamente.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como Informe, a efectos de lo que establece el Artículo 135,2,b) del R.P.L.O.T.A.U., referente al Informe que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, las Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas que figuran en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.

Completado Administrativa y Técnicamente el presente expediente, el Ayuntamiento deberá solicitar la Aprobación Definitiva del mismo.

1.8. - SAN CARLOS DE VALLE - Modificación Puntual nº 3/2005 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva y de la que la Comisión Provincial de Urbanismo emite Informe.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA. Asistencia Técnica a Corporaciones Locales de la Excma. Diputación de Ciudad Real.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** Sí, en fecha 19 de Octubre de 2005.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Septiembre 2005.
- **Población:** 1.219 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 2 de Junio de 1993.
- **Promotor:** Ayuntamiento de San Carlos del Valle.

2.- OBJETO

Apertura de un nuevo vial para dar acceso a las edificaciones y parcelas comprendidas en el interior de una manzana ubicada en Suelo Urbano Consolidado.

3.- TRAMITACIÓN

El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U. No obstante lo que la C.P.U. emite ahora es 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.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 152, de 26 de Julio de 2006.
- Publicación Diario “Lanza”, de 15 de Julio de 2006.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos de:
 - Valdepeñas
 - La Solana
 - Membrilla
 - Alhambra
- 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 ningún punto del Trámite Administrativo seguido por el Expediente Urbanístico.

- Otros Informes Sectoriales:

Dada la singularidad Histórica y Artística de la localidad de San Carlos del Valle se estima que el único Informe Sectorial con el que habría que complementar el expediente sería el que emita la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico en el ámbito de sus competencias.

- Evaluación Ambiental Previa

Se aporta escrito del Servicio de Calidad Ambiental (Evaluación Ambiental al día de hoy), de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, fechado el 13 de Enero de 2006, mediante la que se le comunica al Ayuntamiento el no sometimiento de la Modificación Puntual nº 3/2005 de referencia al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, al no realizarse ninguna Reclasificación de Suelo Rústico.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 29 de Septiembre de 2006.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La justificación de la Modificación propuesta se basa en la intención de reducir las dimensiones de una gran manzana haciendo posible el acceso a las parcelas y a las edificaciones ubicadas en el interior de la misma. Al objeto de corroborar las intenciones del Ayuntamiento se aporta reportaje fotográfico que justifica el estado actual de interior de la gran manzana.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La manzana de Suelo Urbano Consolidado cuyas grandes dimensiones se quieren reducir mediante la apertura de un nuevo vial y que también facilitará el acceso viario tanto a parcelas como a edificaciones ubicadas en el interior de la misma, está situada entre las Calles Antonio Naranjo y Miguel Castellanos y tiene una Superficie Neta Total de 11.494,06 m², por lo que con la apertura del nuevo Vial quedaría dividida en dos, de la siguiente forma:

- Parte situada al Norte del nuevo Vial.....	3.181,81 m ²
- Parte situada al Sur del nuevo Vial	7.571,86 m ²
- Superficie del nuevo Vial	740,39 m ²
- Superficie Total de la manzana	11.494,06 m ²

El Documento Técnico asume un incremento de 10 nuevas viviendas, así como que el nuevo Vial será ejecutado mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización, estando prevista una anchura de 9m para éste.

El suelo afectado por la Modificación Puntual es de Titularidad Privada.

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS

El Expediente Administrativo deberá complementarse con:

1º Los Informes que establece el Artículo 135,2,b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., a excepción del que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística al asimilar éste al que ahora emite la Ponencia Técnica de la C.P.U.

2º Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico en el ámbito de sus competencias.

OBSERVACIONES TÉCNICAS:

- Del Documento Técnico en general deberá eliminarse todo lo relativo a Plan de Delimitación de Suelo Urbano, puesto que lo que se Modifica es un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y no un Plan.

- Deberá hacerse referencia al posible aumento de Edificabilidad que provoca la

apertura del nuevo Vial.

- El aumento de Densidad que se indica (10 Viviendas) deberá justificarse en base a la Normativa Urbanística Residencial contenida en el Proyecto de Delimitación de Suelo, y que le será aplicable al Suelo de la manzana que se fragmenta (antes y después de la división de ésta)

- Necesariamente se deberá hacer referencia al Régimen Urbanístico que le será aplicable al Suelo afectado por la Modificación, así como al cumplimiento de los Estándares de Calidad Urbana que establecen tanto el Texto Refundido como el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

- El Ayuntamiento deberá evaluar y justificar la generación o no de Plusvalía por el desarrollo de la Modificación Puntual de referencia al objeto de determinar la posible Cesión del Aprovechamiento Lucrativo que le corresponde a la Administración actuante, Cesión Mínima establecida Legal y Reglamentariamente en el 10%, máxime cuando el Suelo afectado por la Modificación es de Titularidad Privada.

- La cesión del 10% del Aprovechamiento Lucrativo a la que se hace referencia en el punto anterior podrá ser sobre el total de la manzana, o sobre el posible incremento de Aprovechamiento que provoca la apertura de la nueva Calle.

- Se deberá justificar porqué se opta, para Urbanizar el nuevo Vial, por un Proyecto de Urbanización y no por un Proyecto de Obra Pública Ordinaria, cuestión que determinará la posibilidad de establecer una Categoría diferente para el Suelo Urbano Consolidado afectado por la Modificación Puntual.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como Informe, a efectos de lo que establece el Artículo 135,2,b) del R.P.L.O.T.A.U., referente al Informe que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, las Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas que figuran en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.

Completado Administrativa y Técnicamente el presente expediente, el Ayuntamiento deberá solicitar la Aprobación Definitiva del mismo.

1.9. - TORRALBA DE CALATRAVA - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación UA-15 de las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Arturo Álvarez Labarga. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Febrero de 2007.

1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 22 de Junio de 1993, D.O.C.M. de 28 de Julio de 1993
- **Población:** 3.006 habitantes (INE 1-1-2006)
- **Objeto:** Desarrollo de una parte de la Unidad de Actuación discontinua UA-15, concretamente la parte ubicada al Norte de la Población.
- **Superficie:** 13.236,00 m² en unos casos y 12.236 m² en otros.
- **Situación:** Al Suroeste de la Población, entre las calles: Camión, Nemesio Fernández de Mera y del Santo.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Leonor Martín-Serrano Velasco)

2.- TRÁMITE:

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

- **Publicación D.O.C.M:** nº 187, de 11 de Septiembre de 2006.
- **Publicación Diario:** La Tribuna, de 1 de Septiembre de 2006.
- **Resultado de la Información Pública:** sin alegaciones ni alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 15 de Diciembre de 2006.
- **Acto de Apertura de plicas:** 29 de Noviembre de 2006.
- **Resultado del Acto:** Plica Única.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Documentación Propia de los Programas de Actuación Urbanizadora.
- Exposiciones Públicas realizadas.
- Comunicaciones realizadas a los Titulares Catastrales.
- Certificados Municipales.
- Informe Técnico Municipal.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituyen el Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo, así como el Anteproyecto de Urbanización del ámbito espacial que delimita dichos P.E.R.I.D.

Se advierte que aunque ahora se presenta P.E.R.I.D., en las N.N.S.S. (Modificación Puntual de éstas, Aprobada Definitivamente en C.P.U. de 25 de febrero de 1999) se establece Estudio de Detalle y no Plan Especial.

Resulta necesario advertir que la UA-15 la componen dos partes ubicadas equidistantes entre sí, una parte Norte y una parte Sur, siendo la parte más ubicada al Norte la

que se desarrolla ahora, estando ambas partes localizadas al Suroeste de la población.

Normativa Urbanística.

	POM (o N.N.S.S.)	P.A.U.
Superficie Total	32.171,00 m ² s	12.236,00 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	0,00 m ² s	0,00 m ² s
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	m ² t/m ² s	m ² t/m ² s
(*) Coeficiente de homogeneización. En su caso	-	Uso Terciario: 1,10 Uso Residencial Libre: 1,00 Uso residencia V.P.O.: 0,75
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	-	10.511,00 u.a.
(•) Aprovechamiento Tipo	- m ² th/m ² s	0,794 m ² th/m ² s
Superficie Neta	27.589,00 m ² s	10.511,00 m ² s
Ordenanza	Residencial Tipo B	Residencial Tipo B
Parcela mínima	125 m ² s	125 m ² s
Frente mínimo	7 m	7 m
Retranqueos	Según Ordenanza	Según Ordenanza
Número de Plantas	2 plantas	2 plantas
Altura	7,50 m	7,50 m
Ocupación	100 %	100 %
Edificabilidad neta	m ² t/m ² s	1,00 m ² t/m ² s
Número Máximo de Viviendas / Densidad	-	33 Viviendas

(*) y (•) Si los Coeficientes de Homogeneización que se estiman en el P.A.U. son los que se reflejan en el cuadro adjunto anterior, el Aprovechamiento Tipo que se considera en el P.A.U. es erróneo, puesto que el que se indica coincide con la Edificabilidad Bruta de la UA-15, pero considerando una superficie Bruta de 13.236,00 m² en vez de 12.236,00 m².

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	-	12.236,00 m ²
Edificabilidad lucrativa total	-	10.511,00 m ² t
Dotacional	0,00 m ² s	0,00 m ² s
(□) Zonas Verdes	2.428,00 m ² s	0,00 m ² s
Aparcamiento Público	1 Plaza /200 m ² t	53 Plazas
Superficie neta	-	10.511,00 m ² s
Aprovechamiento	-	10.511,00 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	10 % A.T. m ² s	1.051,10 m ² s

	Instalaciones propias	0,00 m ² s	0,00 m ² s
(Δ)	Red viaria	4.582,00 m ² s	2.725,00 m ² s

(Δ) Los 2.725,00 m² de Red Viaria corresponde a su vez a 1.631,00 m² de nuevos Sistemas Locales de Comunicaciones y a 1.094,00 m² de Sistemas Generales de Viario a agregarle a los viales circundantes a la Unidad de Actuación al objeto de ampliar la anchura de éstos.

(□) En función de la Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico, Aprobada Definitivamente en C.P.U. de 25 de Febrero de 1999, la parte de la Unidad de Actuación UA-15 debe ceder el 8,8% de Suelo Residencial (10.511,00 m²s) en concepto de Espacios Libres a ubicar en la Unidad de Actuación UA-ZV; Espacios Libres que en este caso ascenderían a 925 m².

4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Obras de urbanización:

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

- 1ª Principios rectores.
- 2ª Carácter Jurídico-Administrativo.
- 3ª Objetivos.
- 4ª Compromisos, derechos y obligaciones del urbanizador.
- 5ª Relaciones entre la Administración y el agente urbanizador.
- 6ª Relaciones entre los propietarios y el agente urbanizador.
- 7ª Obligaciones de los propietarios.
- 8ª Obligaciones de los propietarios con el urbanizador.
- 9ª Derechos de los propietarios.
- 10ª Derecho de los propietarios en función de su aprovechamiento privativo.
- 11ª Garantías urbanizador: El urbanizador se obliga a prestar garantía financiera o real por importe del siete por ciento del coste previsto de las obras de urbanización. En este sentido, el Urbanizador ha constituido y depositado ante el Excmo. Ayuntamiento de Torralba de Calatrava, un aval bancario por importe de VEINTICUATRO MIL CINCUENTA Y OCHO EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS DE EUROS (24.058,19 €), correspondiente al siete por ciento (7%) del coste previsto de las obras de urbanización de la unidad de actuación, aval en el que se especifica claramente que podrá ser ejecutado a primer requerimiento por el Excmo. Ayuntamiento de Torralba de Calatrava en el momento en que por este se declare en firme la resolución de la adjudicación o la incorrecta ejecución de las obras de urbanización. Una vez se haya recepcionado la urbanización por parte del Excmo. Ayuntamiento, se procederá a la devolución del aval por éste.
- 12ª Garantías propietarios.
- 13ª Exención de compromisos.
- 14ª Plazos de ejecución: Se recoge el plazo de ejecución de los proyectos de: reparcelación, urbanización y otros proyectos complementarios.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización será de 18 meses desde el inicio de las mismas, que será de 2 meses desde que se tenga la plena disponibilidad de los terrenos.
- 15ª Disponibilidad de los terrenos.

16ª Coste total de la actuación urbanizadora.

17ª retribuciones al urbanizador.

18ª Tiempo de las retribuciones.

19ª Pago anticipado.

20ª Memoria y cuenta detallada.

21ª Cargas en las parcelas sujetas a cuotas de urbanización.

22ª Cuotas finales.

23ª Indemnizaciones.

24ª Otras obras.

25ª Causas de extinción del programa.

26ª Resolución del programa.

27ª Penalizaciones: Expresamente se establece una penalización, para el supuesto que por parte del urbanizador no ejecute el Programa en los plazos establecidos, consistente en una sanción de CINCUENTA EUROS DIARIOS (50,00 €), a cuyo pago se verá obligado el urbanizador por cada día de retraso en la ejecución del Plan, y que podrá ser descontado por el Excmo. Ayuntamiento de las retribuciones que tuviere pendiente, previa resolución dictada al efecto. No obstante ello, en los supuestos de incumplimiento grave se estará a lo dispuesto en el artículo 125 TRLOTAU.

28ª Incumplimiento de plazos y retrasos del urbanizador.

29ª Retrasos menores.

30ª Incautación de garantías.

31ª Prohibición de interdictos.

32ª Objeto de la reparcelación.

33ª Impuestos.

34ª Cesión

35ª Adquisición del aprovechamiento urbanístico cedido al municipio: Tanto el Excmo.

Ayuntamiento como el Urbanizador han convenido la adquisición por este último de todas las cesiones previstas en el PAU y que no lleguen a materializarse, por el precio vigente en el municipio para esta Unidad de NUEVE EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO POR METRO CUADRADO DE SUELO (9,82 €), SEGÚN LA VALORACIÓN DEL SUELO PARA EL AÑO 2006 aprobada por el municipio.

36ª Sumisión al TRLOTAU.

PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:

El agente urbanizador representa un 68,8842% de la propiedad incluida en el presente P.A.U.

El P.A.U de la Unidad de Ejecución UA-15 se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

No consta la relación existente entre el urbanizador y los propietarios.

Las relaciones entre el urbanizador y los propietarios se regirán por lo que libremente convengan, con sujeción a la ordenación territorial y urbanística, a la programación aprobada y a la legislación vigente, tal como establece el párrafo 10 del artículo 118 TRLOTAU.

Constan las bases en las cuales se regularán las relaciones entre el urbanizador y los propietarios.

Gastos de urbanización:

En resumen, el coste total de la actuación urbanizadora asciende a la cantidad de TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (343.688,42 €), IVA no incluido, conforme al siguiente cuadro:

Concepto	Euros
6.1 Obras estrictamente de urbanización	244.735,40
6.2 Tasas, licencias, publicaciones, etc.	9.800,00
6.3 Redacción técnica. Notaría y Registro	21.850,80
6.4 Gastos de promoción y gestión	12.236,77
6.5 Retribución al Urbanizador	17.131,48
6.6 Indemnizaciones	0,00
6.7 Gastos de conservación	4.894,70
6.8 Gastos generales	29.368,24
6.9 Gastos financieros	3.671,03
Total	343.688,42 €

No consta la existencia de gasto por indemnizaciones.

Proporción de solares o cuotas de retribución:

Se proponen 2 formas de retribución al urbanizador:

- **Retribución en metálico:**

El urbanizador propone como principal forma de retribuir su gestión el pago en metálico, de conformidad con lo dispuesto en el art. 119 LOTAU.

Los propietarios de los terrenos, por tanto, deberán contribuir a sufragar las cargas de urbanización antes dichas, en las respectivas cuotas que se han señalado o en las modificadas que definitivamente se aprueben por el Excmo. Ayuntamiento en el Proyecto de Reparcelación.

El Urbanizador propone el pago en periodos vencidos y consecutivos bimensuales comenzando al segundo mes después de la primera ocupación de los terrenos.

- **Retribución en especie:**

El urbanizador acepta también el pago en especie de las cargas de urbanización. El pago en especie se acepta de forma subsidiaria, y siempre bajo petición escrita realizada por el propietario de los terrenos o de quien tenga poder de disposición sobre los mismos.

Este pago en especie podrá realizarse incluso después de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, siempre y cuando exista acuerdo del Excmo. Ayuntamiento, con el consentimiento del titular registral y del urbanizador, y la emisión de la correspondiente certificación administrativa que permita el acceso al Registro de la Propiedad de la nueva titularidad, tal como disponen las normas hipotecarias.

La determinación de la forma en que este pago en especie debe hacerse la hemos calculado en el Anexo que a esta proposición jurídico-económica se acompaña. En virtud de esto, el urbanizador ofrece, como retribución en especie, el 18,0954 por ciento, en suelo urbanizado a entregar por los propietarios que opten por el pago en especie. Esto es, el propietario que opte por la retribución en especie deberá abonar al urbanizador, en terrenos edificables, una proporción igual al 18,0954 por ciento de lo que le correspondería si hubiese abonado la actuación urbanizadora en metálico.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

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

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

Se considera completo y ajustado a lo que establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- Las Plazas de Aparcamiento Públicas que se le exigen al P.A.U., a razón de 1 Plaza cada 200 m²t potencialmente edificable, deberán ubicarse siempre sobre las Viales Públicas de Sistema Local con los que se dote al ámbito espacial que se desarrolla o en todo caso sobre Zonas Anejas a dichas Viales Públicas. Por este motivo las Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en las calles Nemesio Fernández de Mera y del Santo no podrán computar nunca.
- Los accesos a parcelas nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas a ubicar en viario.
- Del Documento Técnico, texto y planos deberá desaparecer toda alusión a Sector, ya que no se trata de Suelo Urbanizable, sino de Suelo Urbano No Consolidado. Igualmente deberán desaparecer todas las alusiones a la Unidad de Actuación UA-1.
- El Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo deberá hacer referencia expresa a la Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Torralba de Calatrava, Aprobada Definitivamente en C.P.U. de sesión de 25 de Febrero de 1999, D.O.C.M. de 20 de Marzo de 1999; mediante la cual, y entre otros, se creó la Unidad de Ejecución UE-ZV cuyo Sistema de Actuación era el de Expropiación de Iniciativa Pública, y en la que se reunían todas las Cesiones Obligatorias de Espacios Libres (8,8% sobre el Suelo Residencial de las Unidades de Ejecución). La UE-ZV se ubica en el margen del Arroyo Pellejero con el fin de ampliar la zona de Protección del cauce de éste.
- En relación con el punto anterior deberá aclararse y complementarse por lo tanto, la determinación nº 3 de la página 24 del P.E.R.I.D.
- La ficha Resumen de la página 36 del P.E.R.I.D. deberá corregirse prácticamente en su totalidad, ya que hace referencia erróneamente a la ¿Unidad de Actuación UA-1 del Sector PR-1? con una superficie de 46.419,00 m²
- Del Documento Técnico del P.E.R.I.D. (Texto y Planos), y en general de todo el Expediente Urbanístico, habrá que corregir la denominación de una de las calles a las que hace frente la UA-15; ya que no se trata de la calle Nemesio Fernández del Moral, sino de la calle Nemesio Fernández de Mera.
- Igualmente se deberá aclarar y especificar lo relativo a Sistemas Locales de Viales a los que se hace referencia en la página 31 del P.E.R.I.D., fundamentalmente en cuanto a establecer 1.631,00 m² como superficie de Cesión para Zonas Verdes y Equipamientos Públicos; ya que, o son Viales o Zonas Verdes o Equipamientos, pero no todos esos Usos en una misma Ordenación Detallada

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.
- 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

- Se aportará como anexo la Valoración realizada por los servicios Municipales de los terrenos de aprovechamiento Municipal en concepto de cesión del P.A.U, que se van a sustituir por pago en metálico, según se establece en el artº 11 del T.R. L.O.T.A.U.

Propuesta Jurídica-Económica

- Se deberá especificar, en su caso la relación entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquel sobre los terrenos de estos y los acuerdos ya alcanzados.(Art. 110 de la Ley 2/1998 de O.T.A.U.).
- En los gastos de urbanización se deberán reflejar los gastos de indemnización, según se establece en el artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como INFORME Preceptivo 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; subsanações y complementos que así deberán Certificarse por el Secretario del Ayuntamiento cuando solicite el Registro e Inscripción del P.A.U. ahora Informado Preceptivamente.

El Informe Preceptivo 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.

1.10. - VILLANUEVA DE LOS INFANTES - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable “Terciario Hostelero SUB-13”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Luis Laso Liceras. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

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

1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 12-06-1996, D.O.C.M. de 26-07-1996.
- **Población:** 5.913 habitantes (INE 1-1-2006)
- **Objeto:** Delimitar y definir un nuevo Sector Urbanizable con Uso Terciario Hostelero, procedente de la Reclasificación de 9.848,00 m² de Suelo Rústico de Reserva.
- **Superficie:** 9.848,00 m²
- **Situación:** Al Sur del Núcleo Urbano, con frente y accesos desde la Ctra. de Villanueva de los Infantes a Almedina CR-632.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Juan José Bravo Elba)

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 90, de 1 de Mayo de 2.006.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 22 de Abril de 2.006.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones ni Alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 8 de Junio de 2.006.
- **Acto de Apertura de plicas:** Se aporta, data del 8 de Junio de 2.006.
- **Resultado del Acto:** Sin alegaciones de ningún tipo, según Certificado del 5 de Julio de 2.006.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Documentación Administrativa propia del Programa de Actuación Urbanizadora.
- Certificaciones Municipales.
- Publicaciones efectuadas.
- Consulta previa realizada por el Agente Urbanizador relativa a la realización del P.A.U. junto con Plan Parcial de Mejora.
- Evaluación Ambiental Preliminar emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental el 26 de Septiembre de 2.006 (Expte: PL/OT/CR/865)
- Informe-Adecuación del P.A.U. de referencia a la E.A.P. de que ha sido objeto éste, emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural el 22 de Mayo de 2.007, mediante el que comunican la Adecuación del Documento Urbanístico a la Documentación Ambiental, si bien: *En relación con la medida vinculante tercera deberá incluirse en el acuerdo de la C.P.U. para la aprobación definitiva de la modificación, cuando corresponda, la siguiente condición: “El Programa de Actuación Urbanizadora no podrá aprobarse definitivamente ni adjudicarse al agente urbanizador hasta tanto no se disponga del pronunciamiento de la Confederación Hidrográfica del Guadiana respecto a la cárcava localizada al sur de la actuación”.*
- Informe Favorable de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real, referente entre otros a la Línea Límite de Edificación, pero no a los accesos desde la CR-632 al Sector.
- Informes “sin objeciones” y “sin competencias” de la Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas, relativo a Saneamiento y Depuración, y a Abastecimiento respectivamente, emitidos el 26 de Abril de 2.006.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituyen el Proyecto de Urbanización y el Plan Parcial de Mejora del Sector Urbanizable Terciario SUB-13, ya que mediante este último se Reclasifican 9.848,00 m² de Suelo Rústico de Reserva, pertenecientes a la Parcela nº 12 del Polígono Catastral de Rústica nº 36.

El P.A.U. que ahora se Informa de forma Preceptiva y Vinculante es producto del “Desistimiento” del Expediente Urbanístico denominado “Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico de Villanueva de los Infantes, relativa a la creación y definición del Sector Apto para Urbanizar (Suelo Urbanizable) SAU-13 (Hostelero)”, tramitada en C.P.U. de sesiones de 12 de Abril de 2.000 y de 17 de Febrero de 2.005, dejada en Suspense en esta última sesión indicada.

Normativa Urbanística.

	POM (o N.N.S.S.)	P.A.U.
Superficie Total	-	9.848,00 m ²
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	-	-
Uso Principal	-	Terciario-Hostelero
(•) Edificabilidad Bruta (lucrativa)	-	Se desconoce
Coefficiente de homogeneización. En su caso	-	-
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	-	Se desconoce
Aprovechamiento Tipo	-	Se desconoce
Superficie Neta	-	7.952,00 m ²
Ordenanza	-	Clave 7, Equipamiento
Parcela mínima	-	1.000,00 m ²
Frente mínimo	-	No se establece
Retranqueos	-	Libre
Número de Plantas	-	2 Plantas (B+1)
Altura	-	8,00 m
Ocupación	-	70%
Edificabilidad neta	-	Se desconoce
Número Máximo de Viviendas / Densidad	-	-

- (•) En el Plan Parcial de Mejora oscila entre 0,20 m²/m²s, 0,25 m²/m²s y 1,5 m²/m²s (Esta última para Parques, Zonas Verdes y Dotaciones Públicas, ¿?)

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	-	9.848,00 m ²
Edificabilidad lucrativa total	-	Se desconoce
Dotacional	5% S.T.O.	492,00 m ²
Zonas Verdes	10% S.T.O.	985,00 m ²
(Δ) Aparcamiento Público	1 Pz/400 m ² t	No se cuantifican
Superficie neta	-	7.952,00 m ²
Aprovechamiento	-	Se desconoce
Suelo 10% Aprovechamiento	10% A.T.A.R.	No se cuantifica
Instalaciones propias	-	-
Red viaria	-	419,00 m ²

- (Δ) Aunque no se cuantifican las Plazas de Aparcamiento Públicas, en el Plan Parcial de Mejora se indica que se ubicarán sobre los 419,00 m² de Red Viaria, estando ésta ubicada de forma paralela a la Carretera de Titularidad Local CR-632 de Villanueva de los Infantes a Almedina.

4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización no reúne las condiciones técnicas para poder ser informado debiendo ajustarse a la Normativa vigente sobre redacción de Proyectos de Urbanización.

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En ella se recogen las siguientes estipulaciones:

1. Objetivos del Programa: Obras de Urbanización, Cesiones de Terrenos y Reparcelación de los mismos.

2. Plazos:

El plazo del cual dispone el Agente Urbanizador para concluir las obras de urbanización es de 4 meses a contar desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la aprobación definitiva en vía administrativa de la reparcelación.

El Agente Urbanizador se compromete adicionalmente a cumplir las siguientes fases pormenorizadas en la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora:

a) Fase preliminar: Corresponde a la formulación del Proyecto de Reparcelación necesario el cual deberá aportarse al Ayuntamiento dentro del mes siguiente a la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

b) Fase de Ejecución del Proyecto de Urbanización: Las obras deberán iniciarse dentro de los 45 días siguientes a la aprobación del Programa de Actuación.

3. Relaciones entre el Agente Urbanizador y los propietarios afectados por la Actuación.

4. Relaciones entre el Agente Urbanizador y la Administración.

5. Incumplimiento de compromisos por el Agente Urbanizador y sus penalizaciones.

6. Responsabilidad del Urbanizador frente a terceros.

7. Garantías ofrecidas por el Urbanizador:

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley del Suelo autonómica (LOTAU) el Agente Urbanizador presenta ante el Ayuntamiento de Villanueva de los Infantes en el acto de la firma de este Convenio aval bancario, por tiempo indefinido y como garantía ante el Ayuntamiento del cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en virtud de este

Convenio, por valor de 4.757,04 €, equivalentes al 7% del coste de las obras de urbanización (Presupuesto de Contrata sin IVA) previstas en el Proyecto de Urbanización adjunto al presente Programa de Actuación Urbanizadora.

Dicho aval se devolverá y cancelará tras la recepción definitiva de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.

8. De los demás Derechos y Deberes del Urbanizador y de los propietarios.

9. Vigencia, Caducidad y Resolución del Programa.

10. Conclusión del Programa, Recepción de las Obras de Urbanización y Plazos de edificación.

11. Cesión de la Adjudicación.

PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:

El agente urbanizador D. Juan José Bravo Elba, representa un 100% de la propiedad incluida en el presente P.A.U.

El P.A.U del Sector SUB-13 se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

El Agente Urbanizador representa el 100% de la propiedad del presente P.A.U.

Gastos de urbanización:

COSTES DE DESARROLLO PROGRAMA ACTUACIÓN URBANIZADORA	
Concepto	Presupuesto
1. Pavimentación y ajardinamiento	8.595,49 €
2. Saneamiento	14.633,32 €
3. Abastecimiento y Riego	8.800,98 €
4. Energía eléctrica	16.292,78 €
5. Control y Seguridad Obra	917,93 €
6. Publicaciones y Gestión	2.500,00 €
Total Coste Desarrollo PAU	51.740,50 €

Proporción de solares o cuotas de retribución:

El urbanizador y único propietario de los terrenos será el que deberá soportar la totalidad de los gastos de urbanización.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

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

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

Se considera completo y ajustado a lo que establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U.; no obstante, el Ayuntamiento deberá:

- Solicitar nuevo Informe de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real, quien se deberá pronunciar expresamente respecto de lo que establece la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico, ya que el Informe emitido por la Excma. Diputación, en fecha 15 de Junio de 2.006, no hace referencia al Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras que necesariamente deberá excluirse de los 9.848,00 m² de Suelo que se Reclasifican mediante el Plan Parcial de Mejora del P.A.U.
- Disponer del pronunciamiento de la Confederación Hidrográfica del Guadiana respecto de la cárcava localizada al Sur de la Actuación; condición impuesta por el Servicio de Evaluación Ambiental en su Informe-Adecuación emitido el 22 de Mayo de 2.007; cárcava a la que irán a parar las Aguas Residuales del Sector.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

El Plan Parcial de Mejora deberá revisarse en su totalidad fundamentalmente, y entre otras cuestiones de menor calado, en cuanto a:

- Corregir todo lo que se establece para la Clave-6, de “Parques y Jardines”.
- Ajustarse totalmente a lo que establecen los Artículos 46,1 y 47,1 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., puesto que se trata de un Sector Urbanizable con Ordenación Detallada.
- Deberá revisarse la Ordenación Detallada en su totalidad, puesto que se comprueba que ésta no recoge la forma de acceder mediante “Viario Público” a los 492 m² supuestamente de Suelo Dotacional Público (DE: Dotación Equipamiento).
- Se deberá hacer referencia expresa al Estándar Urbanístico relativo a los Aparcamientos Públicos a ubicar en el Viario o en Zonas anejas a éste, así como a los Aparcamientos Privados.
- Las Plazas de Aparcamiento Públicas deberán reflejarse expresamente en un Plano independiente.

- Se deberá cuantificar y localizar de forma concreta, el Suelo Urbanizado capaz de poder materializar el 10% del Aprovechamiento Tipo, independientemente de que esté prevista su Monetización.
- Se deberá especificar la forma de acceder desde la Carretera de Titularidad Local CR-632 al Sector que ahora se delimita y define.
- El Documento Técnico del Plan Parcial de Mejora que ahora se Informa de forma Preceptiva y Vinculante deberá ajustarse totalmente a lo que para este tipo de Documentos Urbanísticos establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- De los 9.848,00 m² de Suelo Reclasificado deberá excluirse el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras que establece la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.
- Se deberá optar, o por la Ordenación que establece el Plano PP-5, o por la Ordenación que establece el Plano PU-2, ya que en el Plan Parcial de Mejora no pueden coexistir dos Ordenaciones Detalladas diferentes.

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.
- El proyecto de urbanización no reúne las condiciones técnicas para poder ser informado debiendo ajustarse a la Normativa Vigente sobre redacción de Proyectos de Urbanización.

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Deberá corregirse en la Propuesta Jurídico-Económica y de Convenio Urbanístico la denominación del P.A.U., ya que figura SAU-13, siendo el correcto SUB-13.

Propuesta Jurídica-Económica:

- Se aportará la estimación de la totalidad de los gastos de urbanización de acuerdo con lo establecido en el art. 115 de la ley 2/98 de O.T.A.U.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia por considerar que la Ordenación Estructural que plantea la Alternativa Técnica del Plan Parcial de Mejora no se ajusta a las Determinaciones que le resultan aplicables de las que establece el Artículo 19 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., fundamentalmente en cuanto a la Determinación nº 3, en relación directa con las finalidades que establecen las letras b) y c)

del Artículo 136,3 del mencionado Reglamento de Planeamiento.

Cuando el Ayuntamiento remita de nuevo el P.A.U. ahora Informado de forma Preceptiva y Vinculante éste deberá estar corregido en todo aquello que se indica en el Apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., relativo a Consideraciones Generales.

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. - POZUELO DE CALATRAVA - Expediente 19/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de TALLER DE CARPINTERIA METALICA, promovido por METALICAS PARME S.L., de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 29, parcela 18 ctra. CR-5121 Km. 3
- **Suelo:** Rústico.
- **Superficie de la parcela:** 48.921 m²
- **Superficie a construir:** 1.089,40 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin planeamiento
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución y Adaptación. Gerardo Alemany Ledesma. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:**
 - La distribución interna de la nave será la siguiente:
 - Planta Baja: Zona de producción, almacén, comedor y vestuarios.
 - Planta Primera: Almacenes, oficinas, cuarto, aseo y paso.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 9 de Marzo de 2.007, solicitando calificación Urbanística.
2. Solicitud de Licencia de Obra, de actividad y Calificación urbanística por el promotor con fecha 6 de abril de 2006.
3. El proyecto fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 6 de Mayo de 2.006, donde consta entre otras consideraciones:

“La parcela está situada en suelo rústico de reserva, contando con la superficie necesaria para el emplazamiento de la actividad (48.921 m²).

Por carecer este municipio de planeamiento urbanístico, no existe prohibición expresa de ubicar dicha actividad en suelo urbano, por lo que estimamos conveniente emplazar la misma en suelo rústico, evitando molestias a los vecinos.

La altura de la nave a la cumbrera supera los 8,50 m debido a la necesidad de instalar un puente grúa.

El proyecto cumple con el resto de requisitos establecidos en el TRLOTAU y sus correspondientes reglamento e instrucción para suelo rústico.

4. Transcurrido el periodo de información pública, no han existido alegaciones, según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 22 de Febrero de 2.007.
5. La Junta de Gobierno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 26 de Febrero de 2007 acuerda:

PRIMERO. Informar favorablemente la solicitud de licencia de la actividad de Taller de carpintería metálica en Paraje "Los Parrales", Km. 3 Ctra. CR 5121, de esta localidad, solicitada por Metálicas Parme, S.L., porque el emplazamiento propuesto y demás circunstancias cumplen con la normativa vigente.

SEGUNDO. Informas de que en la misma zona, o en sus proximidades, no existen otras actividades análogas que puedan producir efectos aditivos.

TERCERO. Remitir el expediente de referencia a la Comisión Provincial de Saneamiento de la Consejería de Sanidad de la Junta de Comunidades de Castilla La-Mancha para que emita el Informe correspondiente.

6. Informe del Técnico Municipal, de fecha 22 de marzo de 2007, donde consta que no existe riesgo de formación de núcleo de población.
7. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

INFORME:

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- La construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el art. 37. Actos que requieren Calificación del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística otorgar la Calificación Urbanística, según se establece en el art. 42 de la mencionada normativa.

- El art. 11 del Reglamento de suelo rústico establece que en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes de la mencionada normativa, construcciones para usos industriales.
- El art. 17. Requisitos administrativos del Reglamento de suelo rústico, establece en su apartado a) que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán “Contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental”, habiéndose presentado la siguiente documentación:
 - Escrito del Jefe de Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 22 de mayo de 2.007 donde consta que aunque esta situado en la Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) “Campo de Calatrava”, no se prevé que su ejecución pueda suponer afección ambiental a los recursos naturales que motivaron esta designación.
 - El expediente fue remitido, con fecha 12 de Marzo de 2.007, a la Comisión Provincial de Saneamiento por el Ayuntamiento.
 - Escrito de la Diputación Provincial, de fecha 3 de Abril de 2.007, donde consta:

En relación con su solicitud de autorización para realizar obras de construcción de un taller de carpintería metálica, junto a la carretera provincial CR-5121 (Pozuelo de Cva. a CM-4111) p.k. 2,200, y a la vista de la información recabada por el Sr. Capataz de la zona de Bolaños de Cva., en la que se indica que la nave a construir se encuentra a una distancia de unos 60 metros de la terminación de la calzada, he de comunicarle que no es competencia de esta Excma. Diputación Provincial autorizar la mencionada obra, al estar situada la edificación fuera de la zona de protección de la carretera.
- El art. 43. Procedimiento de calificación autonómica del Reglamento de suelo rústico, establece en su punto 9, “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.”
- La parcela cumple con la superficie mínima de 2 Ha (Municipio < 5.000 habitantes) que se establece en el art. 7 para actividades industriales y productivas, de la Orden de 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la I.T.P. sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- La construcción proyectada cumple con la ocupación máxima permitida del 10% en el art. 7 del mencionado texto legal.

- La construcción proyectada cumple con las determinaciones del art. 16, del Reglamento de suelo rústico, respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos y ejes de caminos y número de plantas.
- El artículo 16 del Reglamento de Suelo Rústico establece que las construcciones y edificaciones (En tanto no exista regulación expresa en el planeamiento, que es el caso) tendrán una altura a cumbrera no superior a 8,50 m, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en algunos de sus puntos. La altura a cumbrera de la construcción proyectada es de 10,30 m, debido a la instalación de un puente grúa necesario para el desarrollo de la actividad.
- Se justifica en el proyecto por el Técnico Municipal el cumplimiento del art. 10 del Reglamento de Suelo Rústico, referente a la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- La forma de materialización del canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística lo decidirá el ayuntamiento en la Resolución Municipal de la licencia, según escrito del mismo de fecha 27 de Marzo de 2.007.
- De acuerdo con el artº 23, Actividades Industriales y Productivas del Reglamento de Suelo Rústico se informa lo siguiente:
 1. Se justifica por el Técnico Municipal la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
 2. Se justifica en proyecto la resolución de las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento.
- Se justifica en el expediente su emplazamiento en Suelo Rústico por los siguientes motivos:
 - La actividad se realiza en la actualidad en el casco urbano, es una actividad ruidosa que es preferible que se sitúe alejada de la población para evitar la transmisión de ruidos a las viviendas colindantes.
 - No existir en el Municipio P.O.M., ni suelo industrial disponible para su traslado.
- El art. 23. Actividades industriales y productivas del Reglamento de Suelo Rustico, establece en su apartado 1: “Las actividades industriales y productivas solo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba, debiendo acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento en las siguientes razones concurrentes:
 - a) Que su normativa reguladora exige su alejamiento de núcleo de población.

- b) Que se da la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas o, existiendo éste, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

En relación con el apartado a), no existe normativa reguladora específica de la actividad a implantar. El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, clasifica la actividad como MOLESTA por producción de ruidos. (Si bien deberá ser la Comisión Provincial de Saneamiento la que clasifique la mencionada actividad y obligue, en su caso al alejamiento del casco urbano por el uso específico de la actividad).

En relación con el apartado b), no existe en el Municipio suelo calificado para uso industrial.

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, así como por encontrar justificado el exceso de altura a cumbre frente a la altura que limita el Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U., puesto que la altura establecida en el Proyecto (10,30 m) resulta necesaria para el desarrollo de la actividad, 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. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 10.000 m² (50% de la parcela mínima de 20.000 m² necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el art. 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
4. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en los informes sectoriales realizados por los correspondientes organismos oficiales.

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

2.2. - ALCAZAR DE SAN JUAN - Expediente 41/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la ADAPTACIÓN DE NAVE A BAR-RESTAURANTE Y REFORMA DE VIVIENDA PARA CONSTRUCCIÓN DE UN HOSTAL, promovido por D^a MERCEDES LEÓN VILLAR, de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 26, parcela 13 A.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de ordenación 9.8 Regadíos pedregosos.
- **Superficie de la parcela:** 12.974 m²
- **Superficie a rehabilitar:** 881,02 m² (Restaurante: 285,48 m²; Hostal: 294,67 m² en planta baja y 300,87 m² en planta 1^a). Además existen otras edificaciones anexas (nave, estancias 1,2 y 3, con una superficie construida de 315,63 m² .
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. Francisco Javier Delgado Medina. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** La edificación adaptada y reformada consta de las siguientes dependencias en planta baja y primera:

Planta baja:

Una nave, pozo, tres estancias, dos patios, recibidor, corredor, dos distribuidores, vestíbulo, tres salones, seis dormitorios, tres cocinas y tres baños.

Bar-Restaurante: Porche, almacén, restaurante-barra, cocina, distribuidor, aseo minusválidos, aseo masculino y aseo femenino.

Planta primera:

Hostal: Corredor, ocho habitaciones, recibidor, vestidor, ocho baños, distribuidor, vestíbulo y almacén-lencería.

ANTECEDENTES:

1. El expediente tuvo entrada en esta Delegación Provincial con fecha 23 de Agosto de 2006.
2. El proyecto fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 19 de Abril de 2.007.
3. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 21 de febrero de 2.007.

4. Transcurrido el periodo de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 11 de Junio de 2.007.
5. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

INFORME:

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

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

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

Se trata de un uso para turismo rural que esta expresamente permitido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal.

- En relación con 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:
 - El expediente ha sido remitido a la Comisión Provincial de Saneamiento para informe con fecha 4 de mayo de 2.007.

- Informe del Jefe de Servicio de Turismo y Artesanía de la Delegación de Industria y Tecnología, de fecha 8 de Noviembre de 2.005, donde consta:

Visto el expediente de construcción de un hostel y restaurante por adaptación de una nave, se hacen las siguientes consideraciones:

La distribución de la adaptación consiste en la realización de TRES unidades de alojamiento compuestas por dos dormitorios cada uno, de medidas variables, con un baño, salón y cocina dentro de cada unidad.

Cocina bar y salón restaurante.

La distribución de habitaciones así como los servicios que en los mismos se prestan no se ajusta estrictamente a la normativa de HOSTAL, sino que por su configuración sería más conveniente la regulación como APARTAMENTOS TURÍSTICOS.

Los mismos serían tres unidades, dos de ellos con 3-4 plazas (los dormitorios de menos de 10 metros cuadrados necesariamente serán individuales cuando haya cama de matrimonio y si se desea tener literas deben tener 8 metros cuadrados), y el tercero con 4-5 plazas.

El establecimiento supone la diversificación de la oferta en la zona, por lo que se considera de interés para el desarrollo de la oferta turística.

El complemento de la actividad de restauración es compatible con la actividad de alojamiento.

No es posible la calificación como hostel, dado que ninguna habitación tiene el baño incorporado. La calificación para el alquiler de habitaciones de manera distinta a la de apartamentos sería como PENSIÓN de dos estrellas.

Por tal motivo recomendamos la clasificación como APARTAMENTOS TURÍSTICOS.

- El promotor en escrito de fecha 14 de Junio de 2.007 hace constar: “En relación con el Informe del Jefe de Servicio de Turismo y Artesanía de la Delegación de Industria y Tecnología, las instalaciones a realizar se calificarán como Apartamentos Turísticos para Turismo Rural”.
- De acuerdo con el artº 27, Turismo Rural, del Reglamento se justifica en el proyecto:
 - No existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
 - Necesidad de de emplazamiento en suelo rústico.
 - Resolución de las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento.

- La parcela cumple con la superficie mínima de 1 Ha que se establece en el art. 9 para establecimientos de turismo rural, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 43/1994, de 16 de Junio, de ordenación del alojamiento turístico en casas rurales, en la Orden de 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la I.T.P. sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- La parcela cumple con la ocupación máxima permitida del 10% en el art. 9 del mencionado texto legal.
- La construcción proyectada cumple con los parámetros urbanísticos que se establecen en el Plan General de Ordenación Urbana respecto a parcela mínima (1 Ha), ocupación (10 %), retranqueos a linderos (10 m) y ejes de caminos (15 m), número de plantas (2) y altura máxima a cumbrera (8,50 m).
- Se justifica en el proyecto por el Técnico Municipal el cumplimiento del art. 10 del Reglamento referente a la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- *El canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística se realizará en metálico.*

ACUERDO C.P.U.:

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

1. Obtener el proyecto de ejecución en el que se calificará como Apartamentos Turísticos a edificaciones proyectadas, según consta en el informe del Jefe de Servicio de Turismo y Artesanía de la Delegación de Industria y Tecnología de fecha 8 de Noviembre de 2.005.
2. Obtener el informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento.
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. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 5.000 m² (50% de la parcela mínima de 10.000 m² necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el art. 38 del Reglamento de Suelo Rústico.

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

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

2.3. – ALMURADIEL - Expediente 23/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para PARQUE FOTOVOLTAICO DE 2,5 MW, promovido por URBANISMO Y CONTRATAS, S.A., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 2, parcelas 11, 23, 24 y 42.
- **Suelo:** Suelo no urbanizable, SNU-5 seco.
- **Superficie de la parcela:** 14,3779 Ha.
- **Superficie a construir:** 183,30 m², edificio de control
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Oscar de Diego Bustillos. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:**

Este proyecto se divide en 25 instalaciones de 100 Kw nominales y 100,80 Kw de potencia instalada correspondiente a una instalación de 2.500 Kw que compone la Central fotovoltaica.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 9 de Abril de 2.007.
2. Existe informe del Técnico Municipal, de fecha 30 de Enero de 2.007, donde consta entre otras consideraciones.

Que estas parcelas, y de acuerdo a lo establecido en las vigentes N.N.S.S. de la localidad de Almuradiel, de aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo, de fecha 13 de Marzo de 1.997, este suelo está considerado Suelo No Urbanizable nº 5, Secano, equivalente a Suelo Rústico de Reserva.

Que de acuerdo a lo establecido en el Decreto Legislativo de 28 de Diciembre de 2.004, Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, las obras a realizar están sujetas a la obtención de la correspondiente Calificación Urbanística, a conceder por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real.

Que por parte de este técnico, no existen inconvenientes para que se pueda realizar el proyecto presentado, siempre y cuando cuente con el informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, Organismos e instituciones afectadas, Consejería de Medio Ambiente, así como aquellos que le sean de aplicación, por las características técnicas del proyecto presentado.

3. Resolución Municipal de fecha 3 de Abril de 2.007, donde consta:

PRIMERO. *Informar favorablemente el expediente de calificación urbanística para la construcción-instalación de una planta fotovoltaica en las parcelas 11, 23, 24 y 42 del polígono 2, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terreros, y la inexistencia de riesgo de formación de un núcleo de población en dicho territorio.*

Estimando que la mejor ubicación para el mismo es en suelo rústico por la ubicación y superficie.

SEGUNDO. *Remitir a la Delegación de Vivienda y Urbanismo de la Junta de comunidades de Castilla-La Mancha para que examine la adecuación de la solicitud de calificación urbanística al Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre y el Decreto 242/2004, de 27 de julio, y a la Legislación sectorial de aplicación.*

TERCERO. *Una vez recibida la notificación la resolución de la calificación urbanística, el Ayuntamiento resolverá sobre la correspondiente licencia urbanística para la construcción-instalación de una planta fotovoltaica en las parcelas 11, 23, 24 y 42 del polígono 2, en suelo rústico de reserva.*

4. Transcurrido el período de información pública no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado de la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento de fecha 3 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 finalidad de este proyecto es la construcción de un Parque Solar Fotovoltaica conectada a red. Este tipo de instalaciones transforman la energía del sol en energía eléctrica que se inyecta a la red de distribución en el punto de conexión concedido por la compañía eléctrica correspondiente.
- La construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el art. 37. Actos que requieren Calificación del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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

La ubicación de la planta no supone afcción sobre recursos naturales ni áreas protegidas, según 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.
- La construcción proyectada cumple con los parámetros urbanísticos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal respecto a: parcela mínima, ocupación, retranqueos a linderos , número de plantas y altura de la edificación.
- *El art. 17. Requisitos administrativos del Reglamento de suelo rústico, establece en su apartado a) que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán “Contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental”, habiéndose aportado la siguiente documentación:*
 -
 - *Solicitud de autorización a ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias), de fecha 25 de Mayo de 2.007, por encontrarse la parcela donde se ubica la instalación proyectada lindera con la línea del ferrocarril Manzanares-Cádiz.*
 -
 - *Resolución de 19 de Marzo de 2.007 de la Dirección General de Industria y Energía de autorización administrativa de “Instalación solar fotovoltaica de 2.500 kW, Centros de Transformación y Derivación en Media Tensión en Almuradiel (Ciudad Real).*
 -
 - *Resolución de 19 de Marzo de 2.007 de la Dirección General de Industria y Energía de aprobación de proyecto de “Instalación solar fotovoltaica de 2.500 kW, Centros de Transformación y Derivación en Media Tensión en Almuradiel (Ciudad Real).*
 -

- *Informes de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, en las que consta, entre otras consideraciones: Que el proyecto no requiere el sometimiento al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental. Respecto a la Ley de la Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, la ubicación de la planta no supone afección sobre recursos naturales ni áreas protegidas.*
-
- De acuerdo con el artº 29, Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, etc. del Reglamento se justifica en el proyecto:
 - Necesidad de emplazamiento en suelo rústico, por las características propias de la actividad.
 - 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 de 14,3779 Ha, 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 y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener la autorización de ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias).
2. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
3. Establecer necesariamente como superficie ocupada por las instalaciones de las plantas solares térmicas y fotovoltaicas la delimitada perimetralmente por cualquier elemento fijo de las mismas incluido su vuelo, o por el vallado cuando éste se incluya en el proyecto se

considera necesario que en el 50 % de dicha superficie se establezcan las siguientes medidas:

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4. – ALMODOVAR DEL CAMPO - Expediente 27/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Instalación de PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO “SANTA CATALINA”, promovido por LOPEZ CATALA LOZANO S.L. Y 9 MAS, 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 141, parcela 333 y polígono 43, parcela 180.

- **Suelo:** No urbanizable. Zona de tratamiento especial B.
- **Superficie de la parcela:** 8,963 Ha.
- **Superficie a construir:** 157,25 m² (edificio de centro de transformación)
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Anteproyecto. Felipe José Zancada González. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** El parque solar fotovoltaico está constituido por 180 seguidores solares, con una potencia pico total de 924,48 kWp.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 26 de Abril de 2.007, solicitando calificación urbanística.
2. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 30 de Enero de 2.007.
3. Existe informe del Técnico Municipal, de fecha 19 de Abril de 2.007, donde consta:

Informar, que dicha explotación estaría ubicada en suelo no urbanizable, dentro de la zona de tratamiento especial B.

Una vez examinado el proyecto se ha verificado que se trata de una instalación fotovoltaica y no de una construcción, por lo que dicha instalación no supone ningún riesgo de formación de núcleo de población.

4. Transcurrido el período de información publica no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 19 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 las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y según la Disposición Transitoria segunda, del Reglamento del Suelo Rústico, en Municipios con

planeamiento el suelo clasificado como no urbanizable o rústico, “a) Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico, por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en este Reglamento.”

- 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.
- La construcción proyectada cumple con las características generales del suelo no urbanizable, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal respecto a parcela mínima, retranqueos a linderos, edificabilidad, número de plantas y altura de la edificación.
- El art. 17. Requisitos administrativos del Reglamento de suelo rústico, establece en su apartado a) que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán “Contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental”, habiéndose aportado la siguiente documentación:
- Solicitud de Autorización administrativa, en la que se acompaña anteproyecto de las instalaciones con fecha 28 de Noviembre de 2.006, ante la Delegación Provincial de Industria y Tecnología.
- Informe del Jefe de Servicio de Evaluación Ambiental, de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real, de fecha 27 de Febrero de 2.007, donde consta, entre otras consideraciones:

El proyecto presentado, planta solar fotovoltaica, con cerramiento de 1.977 m y conexión eléctrica para evacuación dentro de la propia parcela, no requiere su sometimiento al procedimiento reglado dispuesto en el Decreto 178/202, 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.

En el caso excepcional de precisar eliminación de vegetación natural deberá solicitar autorización expresa al Servicio de Medio Natural de esta Delegación Provincial, de acuerdo con el Decreto 73/1990, de 21 de Junio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988, de 31 de Mayo, de conservación de suelos y protección de cubiertas vegetales naturales.

- De acuerdo con el artº 29, Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, etc. del Reglamento se justifica en el proyecto:

- Necesidad de emplazamiento en suelo rústico, por las características propias de la actividad.
- 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 8,963 Ha, superficie necesaria para los requerimientos funcionales de la actividad a implantar.

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

ACUERDO C.P.U.:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. - VILLANUEVA DE LOS INFANTES - Expediente 33/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de CAMPO DE TIRO, promovido por D. MANUEL RODRÍGUEZ LEÓN, de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 17, parcelas 146, 200, 201, 212, 215 y 216,
- **Suelo:** No urbanizable común.
- **Superficie de la parcela:** 6,948 Ha
- **Superficie ocupada:** 42.775,59 m².
- **Superficie a construir:** 20 m² (Caseta almacén) y 89,65 m² (Caseta maquinaria semienterrada)
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.

- **Documentación técnica y autor:** Proyecto. Julián Rodríguez León. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** Las obras a realizar consisten en:

Plataforma de Tiro: Se trata de una solera de hormigón en masa de unos 15 cm. de espesor realizada sobre una capa de piedra caliza de aproximadamente 25 cm. de canto, con unas dimensiones de 2,50 x 9,50 m.

Caseta de Maquinaria: Se trata de una construcción de dimensiones 18,6 m x 4,82 m x 1,97 m de altura libre interior, utilizada para ubicación de la maquinaria encargada de lanzar platos u otros objetos.

Dentro de esta caseta quedará localizada la maquinaria lanza-discos con las siguientes características:

Marca: KROMSON
Modelo: M.X.75-P

La instalación está diseñada para la modalidad de foso olímpico.

Como característica a destacar sobre esta construcción hay que decir que se realizará en una posición de semisótano, dado que el nivel superior del forjado que forma el techo se debe situar por debajo del nivel superior de la plataforma de tiro, quedando prácticamente enterrada estando descubierto únicamente el paramento correspondiente a la parte opuesta respecto de la situación de la plataforma de tiro, de forma que los objetos lanzados por las máquinas dentro situadas tengan salida.

Caseta Almacén: Se trata de una edificación de pequeñas dimensiones construida para ser utilizada como almacén y cuenta con una planta rectangular de 5 m de largo x 4 m de ancho.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 10 de Mayo de 2.007, solicitando Calificación Urbanística.
2. El promotor solicitó Licencia de Obra al Ayuntamiento con fecha 18 de Abril de 2.006.
3. El proyecto fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 16 de Abril de 2.007.
4. La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de Abril de 2.007, acuerda:

Declarar la conformidad del expediente de D. Manuel Rodríguez León, para la realización de un Campo de Tiro con la ordenación urbanística y la conveniencia de la

calificación urbanística para los intereses generales del Municipio, así como su remisión a la Comisión Provincial de Urbanismo para su calificación urbanística.

5. Transcurrido el periodo de información pública, no han existido alegaciones, según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 7 de Mayo de 2.007.
6. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

INFORME:

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- La construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el art. 37. Actos que requieren Calificación del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística otorgar la Calificación Urbanística, según se establece en el art. 42 de la mencionada normativa.
- Los terrenos donde se ubica la construcción proyectada están clasificados como no urbanizables común, según las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y según la Disposición Transitoria segunda, del Reglamento del Suelo Rústico, en Municipios con planeamiento el suelo clasificado como no urbanizable o rústico, “a) Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico, por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en este Reglamento.”
- El art. 11 del Reglamento de suelo rústico establece que en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes de la mencionada normativa, USOS TERCIARIOS, y dentro de los mismo los uso recreativos como: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

El campo de tiro proyectado se encuentra dentro de los uso recreativos mencionados anteriormente.

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

- Informe favorable del Director del Área de Industria y Energía de la Delegación del Gobierno de Castilla-La Mancha, de fecha 14 de Febrero de 2.007.
- Escrito del Teniente Coronel Interventor de Armas y Explosivos del Ministerio del Interior, de fecha 15 de Marzo de 2.007, donde consta:

Con el fin de resolver el procedimiento que se está tramitando en la Intervención Central de Armas y Explosivos de la Guardia Civil, relativo a la autorización de un campo de tiro permanente propiedad de D. MANUEL RODRÍGUEZ LEÓN (7.022.309-T), ubicado en el polígono 17, parcelas 200, 201, 212, 215, 216 y 146 de Villanueva de los Infantes (Ciudad Real), por la presente se participa que por parte de la citada Intervención Central de Armas y Explosivos no existe inconveniente en que se ejecuten las obras del referido campo de tiro, debiendo ajustarse el proyecto presentado y cumplir lo especificado en el informe, cuya fotocopia se adjunta, emitido por el Área de Industria y Energía.

- Autorización de la Subdirección General de Inspección y Servicios Técnicos del Ministerio de Defensa, de fecha 24 de Octubre de 2.006.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento, de fecha 25 de Octubre de 2.006, calificando la actividad como MOLESTA, imponiéndole como medida correctora:

Que por cuanto a esta Delegación Provincial se refiere puede concederse la licencia solicitada, siempre que se obtenga la preceptiva autorización de la Subdelegación del Gobierno.

- Escrito de la Subdelegación del Gobierno en Ciudad Real, de fecha 5 de Junio de 2.007, donde consta:

En relación con lo solicitado en su escrito de 5-06-2007, le comunico que esta Subdelegación del Gobierno, no es competente para autorizar el campo de tiro permanente ubicado en el polígono 17, parcelas 200, 201, 212, 215, 216 y 146 del término municipal de Villanueva de los Infantes, autorización que le ha sido solicitada por la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de Ciudad Real en escrito de 18-05-2007.

Según lo dispuesto en el artº 151 del Reglamento de Armas, Real Decreto 137/93 de 19 de Enero (B.O.E. de 5 de Marzo) dicha autorización corresponde concederla a la Dirección General de la Guardia Civil previa instrucción del expediente correspondiente, tal y como consta se está haciendo, según lo indicado en el informe de la Intervención de Armas y Explosivos de la 2ª Zona de Castilla La Mancha de 15-03-2007.

- El Ayuntamiento, con fecha 12 de Diciembre de 2.006, solicitó informe a la Confederación Hidrográfica del Guadiana, por encontrarse la parcela en la zona de policía del Arroyo del Toril.
- Escrito del Jefe de Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 27 de Noviembre de 2.006, donde consta:
 - 1) *La actividad de referencia no precisa su sometimiento al procedimiento reglado de evaluación de impacto ambiental, según el Decreto 178/2002, de desarrollo de la Ley 5/1999*
 - 2) *Se requiere informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana sobre posible afección a la “Zona de policía” del “Arroyo del Toril”.*
 - 3) *Se precisa autorización de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural (Servicio de Medio Natural) si por alguna instalación quedase afectada vegetación natural.*
 - 4) *Un posible cerramiento perimetral, precisaría la correspondiente “Consulta ambiental” sobre su necesidad de sometimiento al procedimiento reglado de evaluación de impacto ambiental conforme al anexo 2 / grupo 8.a del citado Decreto 178/2002.*
- El art. 43. Procedimiento de calificación autonómica del Reglamento de suelo rústico, establece en su punto 9, “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.”
- La parcela cumple con la superficie mínima de 1,5 Ha que se establece en el art.10 Obras construcciones e instalaciones relacionadas con usos recreativos, de la Orden de 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la I.T.P. sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- La construcción proyectada cumple con la ocupación máxima permitida del 5 % en el art. 7 del mencionado texto legal.
- De acuerdo con el artº 28, Usos recreativos del Reglamento de Suelo Rústico se informa lo siguiente:
 1. Se justifica por el Técnico Municipal la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.

2. En el informe de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, no consta la existencia de zonas de especial protección.
 3. Se justifica en proyecto la resolución de las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento.
- La construcción proyectada cumple con parámetros urbanísticos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal respecto a: parcela mínima, edificabilidad, ocupación, número de plantas, altura de la edificación, retranqueos a linderos y caminos.
 - El canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística se realizará en metálico.

ACUERDO C.P.U.:

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

1. Autorización por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, al encontrarse la parcela en la zona de policía del Arroyo del Toril.
2. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 21.387,80 m² (50% de la parcela mínima de 42.775,59 m² necesaria para la realización de este tipo de actuación), 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 y en los informes sectoriales realizados por los correspondientes organismos oficiales.

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

2.6. - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 31/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE PARA USO AGRARIO, promovido por D. CONCEPCIÓN OCAÑA SERRANO Y D. VICENTE MATEOS MATEOS, 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 25, parcela 22.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de ordenación 9.8 Regadíos Pedregosos.
- **Superficie de la parcela:** 27.537 m²
- **Superficie a construir:** 306 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Fernando Martínez Buendía. Ingeniero Técnico Industrial.

ANTECEDENTES:

1. El expediente tuvo entrada en esta Delegación Provincial con fecha 4 de Mayo de 2.007, solicitando calificación urbanística.
2. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 18 de Diciembre de 2.006.
3. El expediente fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 21 de Febrero de 2.007.
4. El expediente ha sido informado favorablemente mediante Decreto del Alcalde de fecha 25 de Abril de 2.007.
5. Transcurrido el período de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 25 de Abril de 2.007.
6. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

INFORME:

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- La construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el art. 37. Actos que requieren Calificación del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística otorgar la Calificación Urbanística, según se establece en el art. 42 de la mencionada normativa.

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

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

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

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

La nave agrícola es un uso adscrito al sector primario.

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

- La construcción proyectada cumple con los parámetros urbanísticos del Plan General de Ordenación Municipal., respecto a parcela mínima, ocupación, número de plantas y altura de la edificación.

ACUERDO C.P.U.:

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

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

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

2.7. – NAVAS DE ESTENA - Expediente 12/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE DE GANADO BOVINO, promovido por D. MIGUEL MUÑOZ RODRIGUEZ, de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 3, parcela 99.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 20.200 m²
- **Superficie a construir:** 820 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. José Manuel Salgado Salgado. Ingeniero Técnico Agrícola.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 12 de Febrero de 2.007, solicitando calificación urbanística.
2. El promotor solicitó licencia de obras y calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 13 de Diciembre de 2.006.

3. Existe informe del Técnico Municipal, de fecha 6 de Febrero de 2.007, donde consta que no existe riesgo de formación de núcleo de población.
4. Certificado del Secretario del Ayuntamiento, de fecha 7 de Febrero de 2.007, donde consta, entre otras consideraciones:

Que el Presidente de esta Corporación, el día 7 de Febrero de 2.007, dictó la siguiente resolución:

PRIMERO. Informar favorablemente el expediente de calificación urbanística para la construcción de una nave de almacenamiento de pienso para ganado en la finca rústica parcela 99 polígono 3, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos.

Estimando que la mejor ubicación para el mismo es en suelo rústico por motivos básicos a la finalidad que va destinada, siendo en esta finca donde pasta el ganado del particular, y no siendo molesto para el resto de los vecinos puesto que no se ubica próximo al casco urbano, existiendo una distancia de unos 1.000 metros aproximadamente del mismo.

SEGUNDO. Remitir a [Consejería competente en materia de Urbanismo] para que examine la adecuación de la solicitud de calificación urbanística al Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de Diciembre y el Decreto 242/2004, de 27 de Julio, y a la Legislación sectorial de aplicación [resolverá concediendo o denegando la calificación urbanística].

5. Transcurrido el período de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 7 de Febrero de 2.007.
6. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

INFORME:

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- La construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el art. 37. Actos que requieren Calificación del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística otorgar la Calificación Urbanística, según se establece en el art. 42 de la mencionada normativa.
- 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 del proyecto no afecta a espacios ni recursos 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 adscritos al sector primario.

La nave ganadera es un uso adscrito al sector primario.

- En el artº 19 del Reglamento del Suelo Rústico se establece que los usos, actividades y construcciones adscritas al sector primario, podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando el planeamiento territorial y urbanístico no lo prohíba. Así mismo la superficie mínima de la finca y la ocupación de la edificación serán las fijadas en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.
- 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:

- Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 10 de Enero de 2.007, donde consta:

En relación con su consulta de 14 de Diciembre de 2.006, referente al proyecto de construcción de instalaciones de uso ganadero de bovino, de D. Miguel Muñoz Rodríguez, en el t.m. de Navas de Estena, le informo:

Los proyectos de explotaciones de ganado en régimen extensivo, no se encuentran recogidas en ninguno de los anexos del 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.

Asimismo, le informo que la ubicación del proyecto no afecta a espacios ni recursos específicamente protegidos por la normativa de conservación de la naturaleza (Ley 9/1999 de 26 de Mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla La Mancha).

- Escrito del Ayuntamiento, de fecha 8 de Mayo de 2.007, remitiendo el expediente a la Comisión Provincial de Saneamiento para informe.

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

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. 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. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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

3 - RUEGOS Y PREGUNTAS:

No hubo ruegos ni preguntas

Y no habiendo más asuntos que tratar, se da por terminada la sesión siendo las 11 horas 10 minutos del día al principio señalado.

Vº Bº
EL PRESIDENTE,