

En Ciudad Real, siendo las diez horas treinta minutos del día veintiocho de Septiembre 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. José Antonio Carrillo Morente, Director General de Urbanismo.

**VICEPRESIDENTE.-** Ilma. Sra. Dª Paula Fernández Pareja, Delegada Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.

**VOCALES.-** Ilmo. Sr. D. Francisco Chico de Campos, 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.

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

D. Cándido Barba Ruedas, en representación de la Delegación Provincial de Cultura.

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

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

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

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

Dª Ana-Isabel Lara Guijarro, experta en urbanismo.

**ASISTE.-** Ilma. Sra. Dª Bárbara Pons Giner, Directora General de Planificación Territorial.

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

**SECRETARIO.-** D. Juan-Miguel Huertas Abolafia, al estar vacante la Secretaría de la

Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda.

**EXCUSAN.-** Ilma. Sra. D<sup>a</sup> Elisa del Valle Fuentes, Delegada Provincial de Educación y Ciencia.

D. Ángel Amador Muñoz, en representación de la Diputación Provincial.

D. Jesús Ruiz Blanco, en representación del Gabinete Jurídico de la J.C.C.M.

D. Vicente Gallego Asensio, en representación de la Federación de Municipios.

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

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

D<sup>a</sup> Clara Anguita Hurtado de Mendoza, experta en urbanismo.

Antes de comenzar la sesión se da lectura por el Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo, quedando ésta por enterada, del Decreto 131/2007, de 19 de Julio, por el que se establece que será Presidente de la Comisión Provincial la persona titular de la Dirección General de Urbanismo, y de los Decretos 244/2007 y 247/2007, ambos de 24 de Julio, por los que se nombra a D. José Antonio Carrillo Morente, Director General de Urbanismo, y a D<sup>a</sup> Paula Fernández Pareja, Delegada Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real, Presidente y Vicepresidenta de la Comisión Provincial de Urbanismo, respectivamente.

Asimismo, antes de comenzar el orden del día, la Ilma. Sra. Delegada Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real toma la palabra y agradece a D. Lorenzo Selas Céspedes, anterior Delegado de Vivienda y Urbanismo (Vicepresidente de la Comisión) la dedicación y trabajo desarrollado en esta Comisión, deseándole toda clase de parabienes en su situación de jubilación, manifestando su agradecimiento por la ayuda prestada por D. Lorenzo Selas Céspedes en el traspaso de funciones.

A continuación el Sr. Presidente de la Comisión toma la palabra y procede a presentarse a los miembros de la Comisión, deseando una recíproca y fructífera labor durante su presidencia.

Se pasa a tratar los puntos del Orden del Día.

## **0 - LECTURA Y APROBACION, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESION ANTERIOR.**

Leída el Acta de la sesión anterior se aprueba por unanimidad.

## **1.- PLANEAMIENTO:**

**1.1. - ALCAZAR DE SAN JUAN - Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana que afecta al Catálogo de Edificios Protegidos, concretamente al inmueble ubicado en la Calle Hermanos Galera nº 8, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

## **1.- ANTECEDENTES**

- **Autor Documento Urbanístico:** Samuel Palomares Pérez. Arquitecto Municipal.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Marzo de 2006.
- **Población:** 29.625 Habitantes (I.N.E. 1-1-2006)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 12 de Marzo de 1992, B.O.P. de 3 de Junio de 1992.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Alcázar de San Juan.

## **2.- OBJETO**

Modificar el Nivel de Protección de la Vivienda situada en la Calle Hermanos Galera nº 8, antiguo nº 14, pasando del Nivel de Protección nº 2 al Nivel de Protección nº 3 del Catálogo de Edificios Protegidos del Plan General de Ordenación Municipal de Alcázar de San Juan.

## **3.- TRAMITACIÓN**

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

### **1º Información Pública:**

- Publicación D.O.C.M. nº 41, Fascículo II, de 23 de Febrero de 2007.
- Publicación Diario “Lanza”, de 22 de Febrero de 2007.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

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

- Ayuntamientos de:
  - Herencia

- Tomelloso
  - Argamasilla de Alba
  - Manzanares
  - Villafranca de los Caballeros
  - Quero
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:

Ni se aportan ni se hacen referencia a ellos en ningún punto del Trámite Administrativo. No obstante, dada la naturaleza y finalidad de la Modificación Puntual se estima que se puede prescindir de ellos, cuestión que debería haber sido expresamente indicada por el Ayuntamiento.

- Otros Informes Sectoriales:

Dada la naturaleza Innovadora del expediente, el único Informe Preceptivo y Vinculante que precisa éste es el que ha emitido la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico en su sesión del 21 de Junio de 2007, cuyo literal es el que se transcribe a continuación:

*ESTA COMISION PROVINCIAL DE PATRIMONIO HISTORICO , en la reunión celebrada el día 21 de junio del año actual, en el apartado de COMUNICACIONES RECIBIDAS se tomó, entre otros, el siguiente acuerdo:*

*1.- Escrito del Ayuntamiento de ALCAZAR DE SAN JUAN remitiendo documentación en cuanto a la aprobación inicial de la Propuesta de Modificación del Catálogo de Viviendas Protegidas del PGOU, situada en la calle Hermanos Galera, 8 (ant. 14); ello para conocimiento de la CPPH y emisión del informe de su competencia.*

*La CPPH tras ver y leída la documentación presentada, informa favorablemente la propuesta presentada, debiendo adaptar el régimen de ruina física inminente del Catálogo, y en concreto para este edificio a lo preceptuado comprobada por la Administración competente previamente a la aprobación definitiva de la modificación del Catálogo.*

*Así mismo, esta Comisión adopta el acuerdo que sea remitido cuanto se indica en el párrafo anterior a la Comisión Provincial de Urbanismo (Delegación de Vivienda y Urbanismo); ello para conocimiento y efectos.*

### **3º Aprobación Inicial:**

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 4 de Abril de 2007.

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

La justificación de la Modificación propuesta se basa en el hecho de considerar que la

vivienda actual ubicada en la Calle Hermanos Galera nº 8, antes nº 14, no tiene a juicio del Ayuntamiento ningún interés en cuanto a su morfología interior, ni constructiva ni espacialmente; por lo que se plantea la oportunidad de quitarle el Nivel de Protección nº 2 que actualmente tiene y ponerle el nuevo Nivel nº 3, más acorde con la Protección que establece el P.G.O.U. para inmuebles similares.

El Nivel nº 3 ya está contemplado además en el Catálogo de Bienes del P.G.O.U.

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

El inmueble al que se le pretende cambiar el Nivel de Protección está ubicado en la Calle Hermanos Galera nº 8, antes nº 14, de Alcázar de San Juan, y concretamente es el inmueble nº 22 del Nivel de Protección nº 2, pasando a ser el inmueble nº 63 del Nivel de Protección nº 3.

El cambio de Nivel que plantea la Modificación Puntual no conlleva la alteración de ningún Parámetro Urbanístico que afecte a la Edificabilidad o al Aprovechamiento, ni a la Densidad Residencial del inmueble afectado por el salto de Nivel, ya que únicamente plantea, a modo comparativo y en líneas generales, el cambio de Nivel de Protección siguiente:

Actualmente (Nivel de Protección nº 2 del Catálogo de Edificios Protegidos del P.G.O.U.)

- Protección Integral del carácter de la edificación, en su presencia en el entorno.
- Protección de la Fachada, de la cubierta y de los restantes elementos de interés Arquitectónico de la Edificación.

Modificación (Nivel de Protección nº 3 del Catálogo de Edificios Protegidos del P.G.O.U.)

- Protección Integral de los elementos de interés Arquitectónico de la Edificación, especialmente en fachada.
- Protección del carácter

## **6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS**

Sin ningún tipo de Consideraciones Administrativas que realizan al respecto.

## **OBSERVACIONES TÉCNICAS:**

- El Documento Técnico remitido por el Ayuntamiento en fecha 20 de Julio, del que se comprueba que recoge el “Régimen de Ruina Física Inminente” que indicó la comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico de sesión del 21 de Junio de 2007, deberá

contener además un plano de ubicación del inmueble afectado por el cambio de Nivel de Protección.

- En el Documento Técnico de la Modificación Puntual deberá incluirse el acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico de sesión del 21 de Junio de 2007.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia por considerar:

1º Que con su formulación queda justificada la finalidad que recoge el Artículo 136,3,d) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., fundamentalmente en lo relativo al Patrimonio Cultural y a su conservación.

2º El Informe Preceptivo y Vinculante emitido por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico de sesión del 21 de Junio de 2007; así como la corrección realizada posteriormente por el Ayuntamiento en cuanto a contemplar la Ruina Física Inminente que indicó dicha Comisión.

3º Que al expediente no le es exigible ni aplicable, dada la naturaleza de la Modificación Puntual, lo que establecen los Artículos 39 y 120 del Texto Refundido y del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. respectivamente; al no verse afectados ni la Edificabilidad, ni el Aprovechamiento, ni la Densidad Residencial de inmueble al que se le cambia el Nivel de Protección.

Con el acuerdo de la C.P.U. se le devolverán al Ayuntamiento de Alcázar de San Juan dos de los tres ejemplares del Documento Técnico de la Modificación Puntual que el Ayuntamiento remitió en fecha de 19 de Abril de 2007, ya que no recogen las cuestiones relativas a “Ruina Inminente” que indicó la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico de sesión del 21 de Junio de 2007.

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

La nueva Documentación Técnica que remita el Ayuntamiento, en formato papel y Digital, deberá contener las Observaciones Técnicas que se indican en el Apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.

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

del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

## **1.2. - CAMPO DE CRIPTANA - Plan Parcial de Mejora relativo a la delimitación y definición de un “Polígono Agrícola”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.**

### **1.- ANTECEDENTES**

- **Autor Documento Urbanístico:** Santiago Téllez Olmo. (TALES-UR, S.C.) Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Junio de 2005 y Enero de 2007.
- **Población:** 13.753 Habitantes (I.N.E. 1-1-2006)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** P.O.M. C.P.U. de 27 de Febrero de 2003, D.O.C.M. de 21 de Mayo de 2003.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Campo de Criptana, a desarrollar mediante Gestión Directa, previo Convenio Urbanístico con la propiedad del Suelo.

### **2.- OBJETO**

Reclasificar 103.997 m<sup>2</sup> de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbanizable destinado a Instalaciones Agrícolas (Polígono Agrícola).

El Suelo Rústico Reclassificado pertenece a las Parcelas números 2 a la 13 del Polígono Catastral de Rústica nº 102.

### **3.- TRAMITACIÓN**

El expediente se remite para su Informe Preceptivo y Vinculante, según establece el Artículo 38 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 139 del R.P.L.O.T.A.U.

#### **1º Información Pública:**

- Publicación D.O.C.M. nº 119, de 9 de Junio de 2006.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 9 de Junio de 2006.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.
- Documento Urbanístico Informado por los Servicios Técnicos Municipales: Sí.

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

- Ayuntamientos de:
  - Alcázar de San Juan.

- Miguel Esteban.
  - Tomelloso.
  - El Toboso.
  - Arenales de San Gregorio.
  - Argamasilla de Alba
  - Pedro Muñoz.
  - Quero
- Informes que establece el Artículo 138 del R.P.L.O.T.A.U.:
    - Informe de la Consejería de Obras Públicas (Dirección General del Agua) relativo a: Abastecimiento, Saneamiento y Depuración, de cuya lectura no se deducen impedimentos en cuanto a lo que estas Infraestructura Urbanísticas se refiere.
  - Otros Informes Sectoriales:
    - Informe Favorable de la Delegación de Sanidad.
    - Informes de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real.
    - Informe Favorable de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real.
    - Informe de Unión Fenosa Distribución.
    - Informe Favorable de la Delegación de Bienestar Social.
    - Informe de COCEMFE-Castilla-La Mancha.
    - Informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.
    - Informe de la Consejería de Cultura.
    - Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
    - Informe de Aquagest.
    - Informe de la entidad Aguas de Alcázar.
    - Informe del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan.
  - Evaluación Ambiental Preliminar de Expte: PL/OT/CR/766, emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental el 10 de Noviembre de 2006 y de la que existe Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural el 17 de Mayo de 2007 y cuyo literal es el que a continuación se transcribe:

*En relación con la “Modificación Parcial Nº 7 del Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana”, le comunico que la misma para adecuarse al contenido de la Evaluación Ambiental Preliminar emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental (PL/OT/CR/766), debe ser completada en los siguientes aspectos:*

- 1) *En relación con las medidas vinculantes primera y segunda deberá incluirse en el acuerdo de la C.P.U. para la aprobación definitiva de la modificación, cuando corresponda, la siguiente condición: “Previo al inicio de los usos y actividades previstos deberán entrar en funcionamiento los sistemas proyectados que conducen hasta la EDAR de Alcázar de San Juan las aguas generadas en las nuevas áreas de crecimiento, de modo que siempre puedan ser tratadas previamente a su vertido.*

*Igualmente se deberá contar con la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana para realizar el vertido de aguas pluviales”*

- 2) Respecto al abastecimiento hídrico del municipio, en cumplimiento de la medida vinculante tercera se debe acreditar la inscripción o solicitud de inscripción de los pozos que abastecen el municipio en la Confederación Hidrográfica del Guadiana.*
- 3) En relación con la medida vinculante octava, debe aportarse el informe de medidas necesarias a cumplir en cuanto a zonas de protección, usos permitidos, etc... en el entorno de la subestación eléctrica.*

Hay que advertir que aunque en el Informe-Adecuación que se refleja, se hace referencia a la Modificación Puntual nº 7, realmente se trata de la Modificación del P.O.M. que conlleva el Plan Parcial de Mejora, al plantear este la Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbanizable.

### **3º Aprobación Inicial:**

Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria de 25 de Enero de 2007 y en Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 29 de Marzo de 2007; este último rectificando el acuerdo Plenario anterior.

### **4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN QUE CONLLEVA EL PLAN PARCIAL DE MEJORA**

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en mejorar las determinaciones contenidas en el Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana, en cuanto a:

- Evitar que en el medio rural proliferen edificaciones para albergar aperos de labranza así como el almacenamiento de productos agrícolas.

- Dar solución a la problemática planteada por los agricultores para guardar sus productos, maquinaria y utensilios cuando no puedan ser almacenados en la propia finca en la que laboran y obtienen los productos a almacenar.

- Inexistencia en el Plan de Ordenación Municipal de Sectores Urbanizables con Uso Agrícola similar al propuesto, así como con característica urbanísticas idóneas para dicho Uso.

### **5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL QUE CONLLEVA EL PLAN PARCIAL DE MEJORA**

El Plan Parcial de Mejora de referencia plantea delimitar y definir un Sector Urbanizable Agrícola con Ordenación Detallada; Sector procedente de la Reclasificación del Suelo Rústico correspondiente.

El Sector Urbanizable Agrícola delimitado se desarrollará mediante Gestión Directa, aunque la propiedad del Suelo Reclasificado es privada, para lo que el Ayuntamiento suscribió en su momento los Convenios Urbanísticos correspondientes; Convenios tramitados con arreglo a lo que para estos establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

De los 103.997 m<sup>2</sup> de Superficie Bruta del Polígono Agrícola, se han excluido los m<sup>2</sup> de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras exigibles a la Carretera CR-1222.

El Polígono Agrícola es contiguo al Suelo Urbanizable (P.A.U. Este) y se ubica junto a la carretera de Titularidad Local CR-1222, tramo de Campo de Criptana a Arenales de San Gregorio; es decir al Sureste de la población, y en sus inmediaciones se ubica una Subestación Eléctrica de Unión Fenosa, calificada ésta última como Sistema General de Servicios Urbanos (Sistema General de Dotaciones y Equipamientos Comunitarios)

En cuanto al reparto superficial del Polígono Agrícola éste se descompone, en cuanto a Sistemas Locales y a Suelo Neto Edificable, como sigue:

- Zonas Verdes.....	10.887,20 m <sup>2</sup>
- Equipamiento Servicios Urbanos .....	3.034,30 m <sup>2</sup>
- Equipamiento Polivalente .....	2.342,70 m <sup>2</sup>
- Viario Interior .....	18.648,60 m <sup>2</sup>
- Suelo Neto Usos Agrarios .....	69.084,00 m <sup>2</sup>
<b>- Superficie Bruta Polígono Agrícola .....</b>	<b>103.997,00 m<sup>2</sup></b>

- Número previsto de Plazas de Aparcamiento Privadas: 552 Plazas

- Número previsto de Plazas de Aparcamiento Públicas: 202 Plazas

Como la Edificabilidad Neta se establece en 0,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, el Aprovechamiento Lucrativo Total ascenderá a 55.267 m<sup>2</sup>t (u.a.) a distribuir sobre los 69.084 m<sup>2</sup> de Suelo Neto Agrícola.

En cuanto a la Normativa Urbanística del Polígono Agrícola, a continuación se reflejan las características más significativas de ésta:

- Uso Característico: Almacenamiento de Productos, maquinaria y utensilios agrícolas.
- Usos Compatibles: Los relacionados con el manejo y primera transformación, no industrial, de productos agrícolas, así como las Actividades de mantenimiento y reparación de utensilios y maquinaria agrícola del propietario de las instalaciones.
- Parcela Mínima: 700 m<sup>2</sup>.
- Frente Mínimo de Parcela: 15 m.
- Ocupación de la Parcela: 80%
- Coeficiente de Edificabilidad Neta: 0,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Altura de la Edificación: 1 Planta.

- Altura Máxima a Cornisa: 5 m.
- Altura Mínima a Cornisa: 4 m.
- Altura Máxima Total (a cumbre): 7 m.

## **6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS**

Sin consideraciones Administrativas que realizar al respecto, puesto que el Ayuntamiento ha justificado documentalmente los aspectos indicados en el Informe-Adecuación del Servicio de Evaluación Ambiental de Fecha 17 de Mayo de 2007.

### **OBSERVACIONES TÉCNICAS:**

- El Ayuntamiento deberá considerar la posibilidad de incluir en el ámbito espacial del Polígono Agrícola, todo el ancho, y no la mitad, de un camino público ubicado al este del Sector, y sobre el que el Plan Parcial de Mejora plantea ejecutar la mitad de un Vial de Borde.

- De la Superficie Total de Zona Verde de Sistema Local que se establece en el Plan Parcial de Mejora, cuantificada en 10.887,20 m<sup>2</sup>, habrá que descontar la superficie correspondiente a la Zona Verde localizada en forma de media luna (semirotonda) que facilita uno de los accesos rodados al Polígono Agrícola, ya que su localización y forma, articulando dos Viarios del Polígono, no cumplirían con lo que establece el Artículo 24,2 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

- Necesariamente se deberán establecer los Usos Prohibidos, entre los que se encontrará el Uso Ganadero, dada la proximidad del Polígono Agrícola al Núcleo de Población habitado.

- Los accesos a las Parcelas Agrícolas que se generen nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas sobre el Viario, ya que son susceptibles de convertirse en futuros "Vados" de acceso a las mismas.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Plan Parcial de Mejora de referencia por considerar que:

1º En la formulación del expediente quedan justificadas las finalidades que establecen el Artículo 37,3, a), b), c) y d) y el Artículo 136,3, a), b), c) y d) del Texto Refundido y Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. respectivamente.

2º El Ayuntamiento ha acreditado y justificado todas las cuestiones o aspectos expresamente indicados en el Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en fecha 17 de Mayo de 2007.

No obstante, y referente al Informe-Adecuación al que se hace referencia en el

apartado anterior, hay que advertirle al Ayuntamiento de Campo de Criptana que la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Mejora de referencia (por separado) o del Programa de Actuación Urbanizadora del que forma parte dicho P.P.M. (Aprobación Definitiva y Adjudicación del P.A.U.), deberá incluir la condición establecida en el mencionado Informe-Adecuación, relativa a: *“Previo al inicio de los usos y actividades previstos deberán entrar en funcionamiento los sistemas proyectados que conducen hasta la EDAR de Alcázar de San Juan las aguas generadas en las nuevas áreas de crecimiento, de modo que siempre puedan ser tratadas previamente a su vertido. Igualmente se deberá contar con la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana para realizar el vertido de aguas pluviales”*.

**1.3. - DAIMIEL - Modificación Puntual nº 18 del Plan de Ordenación Municipal, relativa a la reubicación de las Dotaciones Públicas de los Polígonos Industriales: “Daimiel Ampliación” y P-14, 2ª Fase”, que remite la Dirección General de Urbanismo para su Aprobación Definitiva.**

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

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA (Urbanismo y Naturaleza) Servicio de Asesoramiento a las Corporaciones Locales de la Excelentísima Diputación Provincial de Ciudad Real.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Julio 2006.
- **Población:** 17.913 Habitantes (I.N.E. 1-1-2006)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 25-02-1999, D.O.C.M. de 23-04-1999.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Daimiel.
- **Trámite Anterior:** En la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión de 2 de Febrero de 2007.

#### **2.- OBJETO**

Reubicar las Dotaciones Urbanísticas de las zonas afectadas por la Modificación Puntual al objeto de permitir la continuidad del Suelo Industrial con el suelo colindante, permitiendo conexonar el Suelo Industrial afectado con el futuro Sector Urbanizable García-Carrión. Ampliación, al día de hoy en trámite administrativo en el Ayuntamiento de Daimiel.

#### **3.- TRAMITACIÓN**

El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37

del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U.

### **1º Información Pública:**

- Publicación D.O.C.M. nº 172, de 23 de agosto de 2004.
- Publicación Diario “Lanza”, de 31 de agosto de 2006.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

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

- Ayuntamientos de:
  - Manzanares
  - Almagro
  - Bolaños de Calatrava
  - Torralba de Calatrava
  - Malagón
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
  - El expediente ha dispuesto finalmente de los Informes que determina el Artículo 135,2,b) del R.P.L.O.T.A.U.; Informes a los que hizo mención expresa el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión del 2 de Febrero de 2007.
  - El Informe que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones Legalmente establecidas fue asimilado al emitido por la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión del 2 de Febrero de 2007.
- Otros Informes Sectoriales:
  - Ni se presenta ningún otro tipo de Informe Sectoriales, ni se consideran necesarios, en base todo ello tanto a la finalidad de la Innovación, como a la ubicación física y posibles afecciones del suelo afectado por la Modificación.

### **3º Aprobación Inicial:**

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 6 de Noviembre de 2004.

### **4º Remisión del Expediente Innovador a la Comisión Regional de Urbanismo:**

El Expediente fue remitido a la C.R.U. a efectos de los que establecen los Artículos 39 y 120 del Texto Refundido y Reglamento de Planeamiento respectivamente, según acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión del 2 de Febrero de 2007.

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

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

- Nuevo diseño viario que permite la conexión continua de todos los Sectores Industriales colindantes, lo que provoca además la reubicación de las Zonas Verdes y los Equipamientos de Sistemas Locales.

- Nueva ubicación de la Zona Verde de Sistema Local con mayores dimensiones y mejor localización.

- Refuerzo de la expansión Industrial, readaptando el Suelo Industrial existente al futuro Suelo Industrial colindante, lo que provoca reubicar todas las Dotaciones Públicas (Suelo de Zonas Verdes y Equipamiento) en el Polígono Industrial Daimiel Ampliación, o lo que es lo mismo, en la 2ª Fase del Polígono Industrial del S.E.P.E.S. (Polígono Industrial P-14).

## 5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Asumiendo como Suelo Urbano Consolidado Industrial, tanto el Polígono 14 como el Sector Industrial Daimiel Ampliación, 1ª y 2ª Fase del polígono Industrial del S.E.P.E.S., la Modificación Puntual nº 18 de referencia plantea reubicar las siguientes superficies de Suelo, provenientes del Polígono y Sector mencionados:

VIGENTE			MODIFICACION PROPUESTA		
Ámbito	Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Diferencia (m <sup>2</sup> )
P-14	ZV	8.858,71	ZV2-Mod	8.667,48	191,23
Daimiel Ampliación	Espacios Libres	3.984,10	ZV1-Mod	4.175,33	-191,23
	Equipamientos	1.649,81	Equipamientos	1.649,81	0,00
TOTAL		14.492,62	TOTAL	14.492,62	0,00

El cálculo y la diferencia que se plantea entre las Parcelas afectadas según ámbito vigente y según la Modificación Propuesta se realizan asumiendo un única Zona de Ordenación Urbanística, la Z.O.U. denominada Industrial P-14/Daimiel Ampliación.

En cuanto al ámbito parcial de la Z.O.U., definida en la Innovación tenemos el siguiente reparto superficial:

Suelo Urbano Consolidado	Vigente (m <sup>2</sup> )	Modificado (m <sup>2</sup> )	Diferencia (m <sup>2</sup> )
Suelo Neto Industrial	27.957,69	28.347,14	+389,45
Equipamiento	1.649,81	1.649,81	0,00
Zona Verde	12.842,81	12.842,81	0,00

Viario	4.463,00	4.073,55	-389,45
Total	46.913,31	46.913,31	0,00

## **6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS**

Sin Consideraciones Administrativas que realizar, ya que el Expediente Urbanístico y Administrativo cuenta con:

- Los Informes y petición de éstos que establece el Artículo 135,2,b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.; así como que de la lectura de dichos Informes no se deducen impedimentos que impliquen que la Modificación Puntual de referencia pueda ser Aprobada Definitivamente en los términos en que ha sido Redactado.

- El Informe que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, emitido por la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión de 2 de Febrero de 2007 (Artículo 135,2,b) del R.P.L.O.T.A.U.)

- El Informe Favorable de la Comisión Regional de Urbanismo de sesión del 23 de Mayo de 2007 (Artículos 39 y 120 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U., respectivamente)

- El Informe y Dictamen Favorable del Pleno del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha de sesión del 18 de Julio de 2007 (Artículos 39 y 120 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U., respectivamente)

## **OBSERVACIONES TÉCNICAS:**

Sin Observaciones Técnicas que realizar, ya que tanto las dos deficiencias Técnicas indicadas en el acuerdo de la C.P.U. de sesión del 2 de Febrero de 2007, como las indicadas en el acuerdo de la Comisión Regional de Urbanismo de sesión del 23 de Mayo de 2007 han sido tenidas en cuenta en el Documento Técnico remitido por el Ayuntamiento el 26 de Junio de 2007, así como por la Dirección General de Urbanismo el 3 de Agosto de 2007.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda **APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Modificación Puntual de referencia por considerar que:

1º El Trámite Administrativo seguido por el expediente se ajusta a lo que para este tipo establecen el Texto Refundido y el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., contando con carácter previo a esta Aprobación Definitiva con el Informe y Dictamen Favorable que establecen los Artículos 39,3 y 120,5 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente.

2º Se justifica el cumplimiento de los Estándares de Calidad Urbana de Sistemas Locales previstos tanto en el Texto Refundido como en el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., viéndose compensadas en todo caso en cuanto a los usos de Zonas Verdes, Espacios Libres y Equipamiento, no alterándose los números anteriormente previstos a la

Modificación Puntual.

3º En el expediente queda justificada la finalidad que establece el Artículo 136,3,b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar cuatro (4) ejemplares del Documento Técnico, convenientemente firmados en Texto y Planos por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados, igualmente en Texto y Planos, con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también tres (3) copias en CD-ROM, formato PDF. Los ejemplares que en última instancia remite el Ayuntamiento deberán recoger tanto las Observaciones Técnicas indicadas por la C.P.U. de sesión del 2 de Febrero de 2007, como las indicadas por la C.R.U. de sesión del 23 de Mayo de 2007.

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

Del acuerdo que adopte la Comisión Provincial de Urbanismo se le dará traslado a la Dirección General de Urbanismo para su conocimiento y efectos oportunos.

**1.4. - MALAGON - Estudio de Detalle de un solar ubicado en la Calle Virgen del Pilar nº 3, c/v a la Calle Echegaray nº 22, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.**

**Autor Documento Urbanístico:** Ignacio Frutos Navarro. Arquitecto.

**Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** Sí.

**Fecha Redacción Documento Técnico:** Noviembre 2006.

**INFORME:**

El Estudio de Detalle de referencia plantea ordenar un solar ubicado en la confluencia de las Calles Virgen del Pilar nº 3 con Echegaray nº 22.

La Superficie Bruta del solar asciende inicialmente a 1.720,00 m<sup>2</sup> y al estar afectada por una nueva alineación respecto de la Calle Echegaray para conseguir un nuevo ancho de ésta de 10 m, lo que supone un retranqueo respecto de dicha Calle de 1 metro y la formación de un chaflán, supone ordenar finalmente un solar con una Superficie Neta de 1.664,05 m<sup>2</sup>, por lo que la Superficie de Cesión para ampliar el ancho de la Calle Echegaray asciende a 55,95 m<sup>2</sup>.

Los 1.664,05 m<sup>2</sup> se ubican sobre Suelo Urbano Consolidado dentro de la Zona de Uso

de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal Clasificada como “Residencial Manzana Cerrada”, y en aplicación de la Normativa Urbanística correspondiente se obtiene una Edificabilidad de 2.429,15 m<sup>2</sup>t frente a los 2.629,20 m<sup>2</sup>t que se podrían obtener sin la formulación de Estudio de Detalle.

Con la formulación del Estudio de Detalle se plantea además el cambio de Tipología Edificatoria, pasando de Residencial en Manzana Cerrada a la que podría ser (¿?) Unifamiliar Adosada con Viviendas Interiores (31 Viviendas en total, 15 en Planta Baja y 16 en Planta Primera)

Se advierte que con el cambio Tipológico propuesto se pasa de un Fondo Máximo Edificable de 20 m a otro de 24,76 m sin que en ningún caso queden justificados ambos cambios en el Estudio de Detalle.

#### Observaciones al Documento Técnico:

A continuación se indican las que se consideran más significativas:

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

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

- No se justifica que la formulación del Estudio de Detalle esté prevista, con regulación expresa en las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico de Malagón, al menos textualmente, puesto que no se trata de un Plan de Ordenación Municipal, Planeamiento este último al que se hace referencia en el Estudio de Detalle, cuando realmente se trata de Normas Subsidiarias.

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

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

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

- Se desconoce en base a que precepto Legal, Reglamentario o de las N.N.S.S. de Malagón se plantea el cambio de Tipología Edificatoria Residencial que recoge el Estudio de Detalle, pasando de Manzana Cerrada a bloque Aislado; así como el hecho de superar el Fondo Máximo Edificable, ya que se pasa de 20 m en Manzana Cerrada a 24,76 m en Vivienda Colectiva.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda **INFORMAR DESFAVORABLEMENTE** el Estudio de Detalle de referencia en base a las “Observaciones que de dicho Documento Técnico” se realizan en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.

Se le recomienda al Ayuntamiento de Malagón que tramite la correspondiente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal en orden a señalar las alineaciones de Viales que estime convenientes en orden a las anchuras de calle previstas en sus Normas Subsidiarias, ya que fundamentalmente este señalamiento podría ser abordado mediante Estudio de Detalle, si tal como establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., la formulación del mencionado Documento Urbanístico hubiera sido prevista con formulación expresa en las N.N.S.S.; formulación raramente prevista en Planeamientos Urbanísticos anteriores tanto al Texto Refundido como al Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

### **1.5. - VALDEPEÑAS - Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de las “Bodegas A-7”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.**

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

- **Autor Documento Urbanístico:** Elisa Boronat Palacios. Arquitecta.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Abril de 2.007.
- **Población:** 28.183 Habitantes (I.N.E. 1-1-2006)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 11-05-1.984.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Valdepeñas, a instancias de “Bodegas A-7, S.L.”

#### **2.- OBJETO**

Completar la Ordenación Detallada de las “Bodegas A-7”, al objeto de crear Reserva de Suelo Dotacional Público sobre edificaciones existentes vinculadas a actividades culturales.

#### **3.- TRAMITACIÓN**

El expediente se remite para su Informe Preceptivo y Vinculante, según establece el Artículo 38 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 139 del R.P.L.O.T.A.U.

#### **1º Información Pública:**

- Publicación D.O.C.M. n° 3, de 3 de Enero de 2.007.
- Publicación Diario “Canfali”, de 29 de Diciembre de 2.006.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.
- Documento Urbanístico Informado por los Servicios Técnicos Municipales: Sí, aunque no se aporta como tal.

## **2º Concertación Interadministrativa:**

- Ayuntamientos:

No se precisa trámite de Consulta con los Ayuntamientos Colindantes.

- Informes que establece el Artículo 138 del R.P.L.O.T.A.U.:

Ni se aportan ni se hace referencia a ellos dentro del Trámite Administrativo del P.E.R.I.M.

- Otros Informes Sectoriales:

Dada la naturaleza en cuanto al Uso de Bodega sobre el que se desarrolla el P.E.R.I.M., se estima que deberá aportarse Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico, máxime cuando se pretende conservar una de las Naves para albergar actos culturales y encuentros literarios.

Igualmente, se deberá solicitar Informe de Emergencia-Ciudad Real respecto de lo que establece el Código Técnico de la Edificación, C.T.E., Documento Básico S.I., Seguridad en caso de Incendio; relacionado todo ello con la escasa anchura del viario previsto en el P.E.R.I.M. y las alturas y aproximaciones de los edificios previstos, así como el tipo de éstos y las condiciones del entorno en general.

## **3º Aprobación Inicial:**

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 27 de Febrero de 2.007.

## **4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN QUE CONLLEVA EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA**

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

- Falta de utilidad de parte de las Instalaciones actuales de las Bodegas, ubicadas éstas en un lugar céntrico de la ciudad.
- Creación de una Reserva de Suelo Dotacional aprovechando la existencia de una Nave-Bodega donde al día de hoy se están desarrollando Actos Culturales y encuentros Literarios.

- Apertura de una Plaza con un escenario y aseos públicos donde poder realizar actos al Aire Libre.

## **5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL QUE CONLLEVA EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA**

El P.E.R.I.M. de las “Bodegas A-7” se desarrolla sobre un solar de 2.525,72 m<sup>2</sup> ubicados en la Calle Buensuceso nº 54 de Valdepeñas, con un frente de fachada hacia dicha calle de 12,30 m, de los que el único vial de penetración desde la Calle Buensuceso al interior del ámbito que se desarrolla, tendrá una anchura de 7,86 m, de los que 4,55 m serán de caja viario de rodadura. El P.E.R.I.M. contempla la ejecución del mencionado Viario de acceso al interior de la manzana donde se ubican las “Bodegas A-7”; Viario que será en fondo de saco.

En cuanto al reparto superficial y a los Usos Propuestos en el ámbito de actuación, el Plan Especial contempla lo siguiente:

### Usos por Calificación

- Red Viaria (V).....	369,62 m <sup>2</sup>
- Parques y Jardines (ZV).....	539,94 m <sup>2</sup>
- Equipamiento (EQ).....	236,40 m <sup>2</sup>
- <u>Uso Lucrativo Residencial (MC).....</u>	<u>1.360,00 m<sup>2</sup></u>
- Superficie Total.....	2.525,96 m <sup>2</sup>

Independientemente de los datos superficiales que se reflejan anteriormente, se estima un incremento de Edificabilidad Residencial de 1.533,87 m<sup>2</sup>t lo que supone un aumento de 40 habitantes (No se estiman número de Viviendas) y un incremento de Sistema General de Zonas Verdes de 199,40 m<sup>2</sup> de Suelo.

No obstante el P.E.R.I.M. también asume un Aprovechamiento Objetivo Total de 2.096,35 m<sup>2</sup>t, así como una Reducción de éste al objeto de establecer Cesiones en función de los 562,48 m<sup>2</sup>t como ¿Aprovechamiento Medio Objetivo del P.O.M.? por lo que las Cesiones que se establecen se realizan entre las Diferencias de los Aprovechamientos citados, es decir en función de los 1.533,87 m<sup>2</sup>t que se indican.

## **6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS**

- El Expediente Administrativo deberá complementarse con los Informes Sectoriales que determina el Artículo 138 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Deberá presentarse además Informe Sectorial de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico, respecto de los Valores que en el ámbito de sus competencias, puedan tener las Bodegas afectadas por el P.E.R.I.M. (Plan de Conservación y Rehabilitación de las Bodegas de Castilla-La Mancha)

- Igualmente, deberán presentar Informe Sectorial de Emergencia-Ciudad Real respecto de las características del único Vial del que constará el ámbito que se desarrolla.

#### **OBSERVACIONES TÉCNICAS:**

- El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora deberá completarse con los Planos de Información y de Ordenación que establecen los Artículos 90 y 96 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Deberá indicarse, en aplicación del Texto Refundido y del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., expresamente el Régimen Urbanístico que le será aplicable al Suelo sobre el que se desarrolla el P.E.R.I.M., y por lo tanto la necesidad o no de delimitar una Unidad de Actuación sometida al correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora; lo que supone tener que especificar la Categoría de Suelo Urbano que, en función de los objetivos del P.E.R.I.M., haya que establecer.
- Las Normas Urbanísticas Reguladoras del Suelo objeto del P.E.R.I.M. deberá ajustarse totalmente a lo que para estas establece el Artículo 46 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., siempre y cuando se hayan establecido el Régimen Urbanístico y la Categoría de Suelo a los que se hace referencia en el apartado anterior a éste.
- Deberá hacerse referencia a la futura Zona de Ordenación Urbanística en la que estará ubicado en P.E.R.I.M. de referencia al objeto de justificar que la Edificabilidad Residencial de la mencionada Z.O.U. no supera la Máxima que para este Uso limitan tanto el Texto Refundido como el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. (Z.O.U. delimitada en el futuro Plan de Ordenación Municipal al día de hoy ya redactado y en fase de Aprobación).
- Necesariamente deberán contemplarse y ubicarse físicamente las Reservas de Suelo con destino a Sistemas Locales de Zonas Verdes y de Equipamiento, este último ya establecido, así como de Sistema General de Zonas Verdes que le resultan exigibles al P.E.R.I.M., no procediendo por lo tanto “Compensación Económica” de ningún tipo en cuando a estos Estándares Urbanísticos de Calidad (Zonas Verdes de Sistema Local y de Sistema General).
- El cuadro resumen de la página 20 del P.E.R.I.M. cita Aprovechamientos Objetivos unitarios y totales contemplados en el Plan de Ordenación Municipal, así como Aprovechamientos Medios de éste que deberán aclararse, o en cualquier caso eliminarse, ya que no procede mezclar P.O.M. con las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico vigentes al día de hoy en la localidad.
- En cualquier caso el cuadro resumen al que se hace referencia (Página 9 del P.E.R.I.M.) deberá depurarse y corregirse en todo aquello que resulte necesario en función del Régimen Urbanístico del Suelo que necesariamente deberá establecerse, y sobre todo deberá existir coherencia numérica entre los datos numéricos reflejados en las Páginas 8 y 9 del P.E.R.I.M.

- El Aprovechamiento Urbanístico preexistente del que el Ayuntamiento haga uso al objeto de establecer todo tipo de Cesiones y de Estándares que sea preciso considerar deberán realizarse siempre sobre la base de lo que sobre el ámbito del P.E.R.I.M. permitan al día de hoy las N.N.S.S., y no el futuro Plan de Ordenación Municipal.
- Los Condicionantes Técnicos impuestos por el Ayuntamiento Pleno de sesión de 27 de Febrero de 2.007 en cuanto a:
 

• Edificabilidad Preexistente.....	568,48 m <sup>2</sup> t
• Incremento sobre el Aprovechamiento Preexistente.....	1.376,32 m <sup>2</sup> t
• Edificabilidad final ¿en el caso de monetizar las Cesiones?.....	2.282,29 m <sup>2</sup> t
• Cesiones a monetizar a favor del Ayuntamiento.....	337,49 m <sup>2</sup> t

y que supuestamente han sido subsanados en el Documento Técnico del P.E.R.I.M., según se recoge en el acuerdo Plenario de 24 de Abril de 2.007 donde el expediente fue Aprobado Inicialmente, no se corresponden con los datos numéricos que figuran en el Documento Técnico finalmente remitido por el Ayuntamiento para que la C.P.U. emita el Informe Preceptivo y Vinculante correspondiente.

- El ámbito espacial del P.E.R.I.M. deberá extenderse como mínimo a una manzana completa, tal y como determina y establece el Artículo 87 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

## CONCLUSIÓN:

Se le propone a la Comisión Provincial de Urbanismo que acuerde emitir como Informe Preceptivo y Vinculante del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de las Bodegas A-7 las Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas que del Expediente Urbanístico figuran en el Apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.

Corregido y subsanado el Documento Técnico del P.E.R.I.M. de referencia en orden a lo indicado, así como completado en cuanto al Trámite Administrativo que le resulta exigible al expediente, el Ayuntamiento deberá remitirlo de nuevo a la Comisión Provincial de Urbanismo al objeto de recabar nuevo Informe Preceptivo y Vinculante de ésta.

**1.6. - VALDEPEÑAS - Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de un solar ubicado entre las Avenidas de Gregorio Prieto y de los Estudiantes, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.**

## 1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** Luis Lasso Liceras. Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Abril 2007.
- **Población:** 28.183 Habitantes (I.N.E. 1-1-2006)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** N.N.S.S. C.P.U. de 11 de Mayo de 1984.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Valdepeñas a instancia de la Mercantil “Promociones y Rehabilitaciones San Juan, S.L.”.

## 2.- OBJETO

Establecer la Ordenación Detallada mediante el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de referencia de un área de Suelo Urbano No Consolidado de 5.346 m<sup>2</sup>, definida como una nueva Unidad de Actuación a desarrollar mediante Programa de Actuación Urbanizadora.

## 3.- TRAMITACIÓN

El expediente se remite para su Informe Preceptivo y Vinculante, según establece el Artículo 38 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 139 del R.P.L.O.T.A.U.

### 1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 3, de 3 de Enero de 2007.
- Publicación Diario “Canfali”, de 29 de Diciembre de 2006.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.
- Documento Urbanístico Informado por los Servicios Técnicos Municipales: Sí, aunque no se aporta como tal.

### 2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos:

No se precisa trámite de Consulta con los Ayuntamientos Colindantes.

- Informes que establece el Artículo 138 del R.P.L.O.T.A.U.:

Ni se aportan ni se hace referencia a ellos dentro del Trámite Administrativo del P.E.R.I.M.

- Otros Informes Sectoriales:

Dada la ubicación física del Suelo que ordena el P.E.R.I.M. se estima que éste no precisa ningún tipo de Informes Sectoriales.

### 3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 27 de Febrero de 2007.

## 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN QUE CONLLEVA EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en mejorar la trama urbana de la localidad de Valdepeñas, creando una nueva calle que permita tanto fragmentar una gran manzana de más de 300 m de frente, como facilitar la renovación de un área Residencial en fuerte proceso de renovación y transformación por su centralidad.

## 5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL QUE CONLLEVA EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

El P.E.R.I.M. de referencia, que forma parte del Programa de Actuación Urbanizadora con la misma denominación, plantea la apertura de un nuevo viario que una las Avenidas de Gregorio Prieto con la de Los Estudiantes.

La superficie del ámbito asciende a 5.346 m<sup>2</sup>, de los que 1.967 m<sup>2</sup> corresponderían al Viario de Nueva Apertura más el mantenimiento de la sección de las Avenidas de Gregorio Prieto y de Los Estudiantes (ampliación que ascendería aproximadamente a 1.135 m<sup>2</sup>), por lo que el Suelo Neto Edificable Residencial ascendería a 3.374 m<sup>2</sup>; ya que el P.E.R.I.M. plantea la Cesión Económica Sustitutiva de las siguientes superficies:

- Zona Verde de Sistema Local .....	403,00 m <sup>2</sup>
- Equipamiento de Sistema Local .....	447,00 m <sup>2</sup>
- Zona Verde de Sistema General .....	290,00 m <sup>2</sup>
- Total Estándares de Calidad Urbana .....	1.140,00 m <sup>2</sup>

Tanto las Zonas Verdes de Sistema Local y de Equipamiento, como la Zona Verde de Sistema General son las correspondientes a la diferencia entre la Edificabilidad Preexistente (5.515,68 m<sup>2</sup>t) y el Incremento de éste (2.236,02 m<sup>2</sup>t), respecto del Aprovechamiento que sobre el ámbito del P.E.R.I.M. se podrá materializar con el futuro P.O.M. (7.752,00 m<sup>2</sup>t).

El Incremento de Aprovechamiento de los 2.236,02 m<sup>2</sup>t representa a su vez un incremento de la Densidad Residencial de 22,36 nuevas Viviendas (58 habitantes), estando previsto un incremento de 50 Plazas de Aparcamiento Públicas a ubicar en el Viario.

El P.E.R.I.M. reconvierte los 1.140 m<sup>2</sup> de Suelo procedente de las Cesiones de los

Estándares de Calidad Urbana en 2.171 m<sup>2</sup>c, que sumados a los 224 m<sup>2</sup>c procedentes de la Cesión del 10% del Incremento del Aprovechamiento del Área de Reparto (ámbito del P.E.R.I.M. en este caso) arroja una “Compensación Económica de 2.395 m<sup>2</sup>c”, por lo que la única Cesión de Suelo sería la correspondiente a los 1.967 m<sup>2</sup> del nuevo Viario.

Independientemente del párrafo anterior, la Edificabilidad Total del ámbito ascenderá a 10.147 m<sup>2</sup>t.

## **6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS**

El Expediente Administrativo deberá complementarse con los Informes Sectoriales que determina el Artículo 138 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

### **OBSERVACIONES TÉCNICAS:**

- Necesariamente deberán contemplarse y ubicarse físicamente las Reservas de Suelo con destino a Sistemas Locales de Zonas Verdes y de Equipamientos, así como de Sistema General de Zonas Verdes que le resultan exigibles al P.E.R.I.M., no procediendo por lo tanto “Compensación Económica” de ningún tipo en cuanto a estos Estándares Urbanísticos de Calidad.

En este sentido se recomienda la posibilidad de que la nueva Unidad de Actuación sea Discontinua; posibilidad no contemplada en el P.E.R.I.M.

- Deberá hacerse referencia a la futura Zona de Ordenación Urbanística en la que estará ubicado el P.E.R.I.M. de referencia, al objeto de justificar que la Edificabilidad Residencial de la mencionada Z.O.U. no supera la Máxima que para este Uso limitan tanto el Texto Refundido como el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. (Z.O.U. delimitada en el futuro Plan de Ordenación Municipal al día de hoy en fase de Aprobación).
- Deberá aclararse lo relativo a la Edificabilidad Bruta del ámbito del P.E.R.I.M., establecida en 1,9 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, puesto que no sería “incluido el Viario”, sino “excluido el Viario” (parte del Viario afectado de las Avenidas de Gregorio Prieto y de Los Estudiantes).
- El ámbito espacial del P.E.R.I.M. deberá extenderse como mínimo a una manzana completa tal y como determina y establece el Artículo 87 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como Informe Preceptivo y Vinculante del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora del solar ubicado entre las Avenidas de Gregorio Prieto y de Los Estudiantes las Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas que del Expediente Urbanístico figuran en el Apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.

Corregido y subsanado el Documento Técnico del P.E.R.I.M. de referencia en orden a lo indicado, así como completado el Trámite Administrativo que le resulta exigible al Expediente, el Ayuntamiento deberá remitirlo de nuevo a la Comisión Provincial de Urbanismo al objeto de recabar nuevo Informe Preceptivo y Vinculante de ésta.

## **2.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA**

**2.1. - ARGAMASILLA DE CALATRAVA - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial denominado: PP2-2, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.**

**Autores Documento Urbanístico:** Miguel Angel Cuesta González de la Aleja y Juan Sánchez Suárez. Arquitectos.

**Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** Si, el 21 de Marzo de 2.007.

**Fecha Redacción Documento Técnico:** Marzo de 2.007.

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

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 28-02-1991, D.O.C.M. de 01-04-1991.
- **Población:** 5.551 habitantes (INE 1-1-2006)
- **Objeto:** Desarrollo del Plan Parcial PP2-2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, modificadas éstas mediante el desarrollo del PP2-1, por el cual se fragmentó el PP2 inicialmente definido en las Normas.
- **Superficie:** 111.320,78 m<sup>2</sup> según el Plan Parcial del PP2-2 y 85.600 m<sup>2</sup> según el P.A.U. del PP2-1.
- **Situación:** Al Norte de la población, junto al Cementerio y entre las Carreteras Locales CR-4116 y CR-4117 (Antigua N-420).
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: ESTRUGON EMPRESA CONSTRUCTORA S.A.)

### **2.- TRÁMITE:**

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

- **Publicación D.O.C.M.:** nº 27, de 27 de Febrero de 2.006.
- **Publicación Diario:** La Tribuna de Ciudad Real, de 1 de Febrero de 2.006.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones ni Alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 11 de Julio de 2.006.
- **Acto de Apertura de plicas:** 19 de Junio de 2.006.
- **Resultado del Acto:** Proposición Jurídico Económica única.

### Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Documentación propia de los Programas de Actuación Urbanizadora.
- Exposiciones Públicas realizadas.
- Informe Sectorial de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real.
- Informe Sectorial Favorable de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- Informe Sectorial de Sanidad.
- Informe Técnico Municipal.
- Informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

### 3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial de Desarrollo del Sector Urbanizable Residencial PP2-2, más el Anteproyecto de Urbanización del mencionado Sector.

La delimitación y definición del PP2-2, que procede del desarrollo del PP2-1, mediante el que se fragmentó el PP2 inicialmente previsto en las N.N.S.S., carece totalmente de Ordenación Detallada, al igual que el mencionado PP2 originariamente delimitado en dichas Normas.

No obstante, hay que advertir que cuando se desarrolló el PP2-1, cuyo P.A.U. fue Informado en C.P.U. de sesión del 16 de Diciembre de 2.002, las superficies de las áreas de actuación fueron las siguientes:

- Superficie del Sector PP2-1.....	71.200,00 m <sup>2</sup>
- Superficie del Sector PP2-2.....	85.600,00 m <sup>2</sup>
- Superficies excluidas del PP2-1 y del PP2-2.....	33.400,00 m <sup>2</sup>
- Superficie Inicial del PP2 (Según N.N.S.S.).....	190.200,00 m <sup>2</sup>

Los 33.400 m<sup>2</sup> excluidos del Sector PP2 inicial fueron fragmentados en dos lotes Reclasificados directamente a Suelo Urbano, cuyas superficies eran las siguientes:

- Superficie excluida del Sector PP2-1 (Dotacional Municipal).....	6.400,00 m <sup>2</sup>
- Superficie excluida del Sector PP2-2 (Cementerio y Zona Verde de Sistemas Generales).....	27.000,00 m <sup>2</sup>
- Superficie Total excluida (PP2-1 y PP2-2).....	33.400,00 m <sup>2</sup>

### Normativa Urbanística.

	POM (o N.N.S.S.)	P.A.U.
(Δ) Superficie Total	111.320,78 m <sup>2</sup> s	99.819,50 m <sup>2</sup> s
(*) Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	11.501,28 m <sup>2</sup> s	11.501,28 m <sup>2</sup> s
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	1 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,505 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Coeficiente de homogeneización. En su	No se establece	No se precisa

caso		
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	99.819,50 u.a.	49.909,75 u.a.
Aprovechamiento Tipo	No se establece	0,505 m <sup>2</sup> th/m <sup>2</sup> s
Superficie Neta	No se establece	58.967,57 m <sup>2</sup> s
<b>Ordenanza</b>	Manzana Cerrada	Manzana Cerrada
Parcela mínima	150 m <sup>2</sup> s	150 m <sup>2</sup> s
Frente mínimo	6 m	6 m
Retranqueos	3 m al frente y al fondo	3 m al frente y al fondo
Número de Plantas	2 plantas (B+1)	2 plantas (B+1)
Altura	7 m	7 m
Ocupación	60 %	60 %
Edificabilidad neta	No se establece	0,846 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Número Máximo de Viviendas / Densidad	305 Viv. / 35,68 Viv/Ha	305 Viv. / 35,68 Viv/Ha

(Δ) Ni los 111.320,78 m<sup>2</sup>, ni los 99.819,50 m<sup>2</sup> coinciden con los datos numéricos establecidos para el PP2-2 cuando se desarrolló el PP2-1.

(\*) En el Plan Parcial del P.A.U. figuran 11.501,28 m<sup>2</sup> que se excluyen procedentes del Cementerio como Zona Dotacional Consolidada.

#### Estándares mínimos de calidad urbana.

	<b>LOTAU / Reglam.</b>	<b>PAU</b>
<b>Superficie a ordenar</b>	-	99.819,50 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad lucrativa total	-	49.909,75 m <sup>2</sup> t
(●) Dotacional	20 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	9.989,76 m <sup>2</sup> s
(□) Zonas Verdes	18 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t	11.392,86 m <sup>2</sup> s
Aparcamiento Público	1 Plaza/100 m <sup>2</sup> t	No se establecen
Superficie neta	No se establece	58.967,37 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento	99.819,50 u.a.	49.909,75 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	10% A.T.A.R.	No se hace referencia
Instalaciones propias	No se establecen	No se contemplan
Red viaria	No se establece	19.469,51 m <sup>2</sup> s

(●) Se ubican, en parte, sobre Suelo destinado al Cementerio.

(□) Incluyen erróneamente una parte de Sistema General de Zona Verde (Suelo Urbano).

#### 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 red de riego y no la existencia de hidrantes contra incendios.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el anteproyecto de:
  - Red eléctrica de baja tensión.
  - Red eléctrica de media tensión y centro de transformación.
  - Red de alumbrado público.
- **Red de telecomunicaciones:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telecomunicaciones.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el anteproyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el anteproyecto de urbanización.

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

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

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

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

##### **CONVENIO A SUSCRIBIR ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y EL URBANIZADOR:**

Se recogen las siguientes estipulaciones:

#### **CAPITULO I. RELACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN.**

- 1ª El urbanizador se compromete a urbanizar el total de la Unidad de Actuación PP-2.2 en el plazo de 3 años.
- 2ª El urbanizador asume el compromiso expreso de formular y presentar ante el Ayuntamiento los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, en el plazo de DOS MESES desde la notificación de la adjudicación del Programa.
- 3ª El urbanizador se compromete a iniciar las obras de urbanización dentro de los CUATRO MESES siguientes a la disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, otorgada por los instrumentos de gestión necesarios. Podrán simultanearse las obras de edificación y urbanización, conforme a lo dispuesto en los artículos 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y 118.3 del T.R.L.O.T.A.U. El plazo de ejecución será de DOS AÑOS desde su inicio.

4ª El Ayuntamiento, como Administración actuante, dirigirá, inspeccionará y controlará la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produce de conformidad con el Programa y proyectos técnicos aprobados.

5ª En materia de garantías, el urbanizador ha constituido un aval bancario por el 7% del coste previsto de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación, de conformidad con el Artículo 110.3 d) del T.R.L.O.T.A.U., pudiendo el Ayuntamiento, en caso de resolución de la adjudicación o de ejecución incorrecta de las obras de urbanización, proceder a su ejecución para completar la urbanización o para subsanar las deficiencias de la misma. Una vez finalizadas las obras, previa conformidad de los servicios técnicos municipales, se procederá a recepcionarlas y a la devolución del aval.

6ª El urbanizador podrá en cualquier momento y en escritura pública y previa autorización, ceder su condición a favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante la Administración actuante.

7ª Se establece una penalización para el supuesto de incumplimiento por parte del urbanizador que consista en el retraso en el plazo de ejecución de NOVENTA EUROS (90,00 €) por día. No obstante, la Administración actuante podrá declarar la resolución de la adjudicación previo dictamen de la Comisión Regional de Urbanismo y con audiencia del interesado, en los supuestos de incumplimiento grave, de acuerdo con el artículo 125 del T.R.L.O.T.A.U.

## CAPITULO II. JUSTIFICACIÓN Y VINCULACIÓN DE LA PROPUESTA.

8ª Naturaleza de la oferta económica.

9ª Obras de infraestructura y servicios exteriores.

10ª Forma de pago.

## CAPITULO III. RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.

11ª Criterios de valoración.

12ª Valoración de arrendamientos e industrias.

13ª Criterios de reparcelación.

14ª Carácter de la oferta.

15ª Garantías de los propietarios.

16ª Regulación de compensaciones.

## CAPITULO IV. LIQUIDACIÓN Y PAGO.

- 17ª Mensualmente se certificará por el Arquitecto Director de las Obras el porcentaje de obra ejecutada sobre el total presupuestado, certificación que facultará al urbanizador para proceder al cobro de la cantidad resultante, incluso por la vía de recaudación ejecutiva. El plazo de pago será de DIEZ DIAS NATURALES desde la recepción de la notificación.
- 18ª Tras la recepción definitiva de las obras por parte del Ayuntamiento, se procederá a la liquidación de la cuenta provisional del Proyecto de Reparcelación, lo que comporta la cancelación de los débitos y obligaciones entre urbanizador y propietarios afectados, salvo posibles supuestos pendientes de cobro por vía de apremio o jurisdiccional.
- 19ª El régimen jurídico que regula el presente Convenio será el establecido en el T.R.L.O.T.A.U., en las N.N.S.S. de Argamasilla de Cva., en el propio Programa de Actuación Urbanizadora y supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.

### CONVENIO A SUSCRIBIR CON LOS PROPIETARIOS PARA EL PAGO EN METÁLICO:

Se recogen las siguientes estipulaciones:

- 1ª Objeto del Convenio.
- 2ª Condición de eficacia.
- 3ª Obligaciones del urbanizador.
- 4ª Retribución del urbanizador.
- 5ª Obligaciones de la propiedad.
- 6ª Forma de pago.
- 7ª Modificación de las cargas de urbanización
- 8ª Garantías del propietario frente al urbanizador.
- 9ª Garantías del urbanizador frente al propietario.

### PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:

El P.A.U del Sector PP2-2 se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

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

## A/ Regulación General.

El Artículo 110 punto 4.3 a) de la T.R.L.O.T.A.U. dispone que la proposición jurídico-económica comprenderá el “desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquel sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador”.

Por otra parte, el Artículo 118 del mismo texto legal regula las relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados.

## B/ Disponibilidad de los terrenos

En el momento de formularse esta Proposición la promotora tiene documentada la disponibilidad de terrenos afectados por la Unidad de Actuación PP 2.2 con una superficie de 42.453,19 m<sup>2</sup>, por lo que siendo la superficie total de la Unidad de Actuación PP 2.2 según el Plan Parcial de 99.819,50 m<sup>2</sup> supone una adhesión de 42,53%.

### 2. Gastos de urbanización:

- Urbanización (excepto el coste de soterramiento o desvíos de líneas eléctricas que discurran por el sector o sea necesario para su correcta urbanización.....	1.909.871 €
- Honorarios Técnicos, anuncios, tasas, notarías y registro.....	152.800 €
- Retribución del urbanizador.....	0 €
- Gastos de conservación.....	57.296 €
- Gastos financieros.....	<u>11.090 €</u>
TOTAL.....	2.131.057 €

A los diferentes capítulos que integran los gastos de urbanización habrá que aplicarles el I.V.A. que legalmente corresponda en el momento de su devengo.

Las Indemnizaciones no se evalúan, quedando pendiente de su cuantificación en el momento de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

### 3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

El urbanizador propone como forma de retribución de la actuación urbanizadora el pago en metálico.

Los propietarios deberán contribuir a sufragar las cargas de urbanización, incluidos los gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, en metálico, en los porcentajes y cuotas que se señalarán, para cada finca resultante, en el Proyecto de Reparcelación y en la Cuenta de Liquidación Provisional y Definitiva. Esta deuda se garantizará mediante una carga real sobre las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

El artículo 119.2 del T.R.L.O.T.A.U. determina las reglas que rigen la retribución mediante cuotas de urbanización.

La retribución del urbanizador ascendería a la suma de DOS MILLONES CIENTO TREINTA Y UN MIL CINCUENTA Y SIETE EUROS (2.131.057,00 €), más el I.V.A. que legalmente corresponda en el momento del devengo, según el desglose de partidas efectuado en el punto IV de este documento.

## **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:**

- El Expediente Administrativo deberá completarse con el Informe Preceptivo de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia; ya que en base a lo que establece el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., relativo a las Reservas para Uso Educativo, en conjuntos de más de 350 Viviendas se deberán Calificar expresamente y como mínimo 12 m<sup>2</sup> de Suelo por Vivienda para Uso Educativo, pudiéndose modular dicha Reserva.
- El Ayuntamiento no ha acreditado la notificación formal e individual a los propietarios de Suelo afectados por el desarrollo del P.A.U., y 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. De no haber realizado la mencionada notificación, el Trámite Administrativo del P.A.U. sería considerado Nulo de Pleno Derecho.
- Se deberá presentar nuevo Informe Sectorial de Sanidad respecto de lo que establece el Decreto 72/99 de Sanidad Mortuoria, modificado por el Decreto 175/05, ya que el Informe fechado el 6 de Febrero de 2.007 únicamente hace referencia al literal del Articulado que le resulta exigible al P.A.U., sin que exista un pronunciamiento expreso respecto de la Viabilidad (Favorable o no) de la Ordenación detallada que plantea el Plan Parcial del PP2-2 respecto de Cementerio Municipal, afectado éste totalmente por el desarrollo Urbanístico del Sector del PP2-2; por lo que en todo caso resulta ser un Informe Sectorial Insuficiente, sobre todo porque además el desarrollo del PP2-2 lleva implícita la reducción superficial del suelo previsto en las N.N.S.S. para el mencionado Uso.
- Igualmente, se deberá presentar nuevo Informe de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento que contrarreste lo ya indicado por dicha Unidad en su Informe de fecha 17 de Mayo de 2.006, ya que al no aparecer grafiada la Autovía A-41 a su paso por las

inmediaciones del Cementerio, se desconoce la afección que representa el desarrollo del PP2-2 respecto de la mencionada Infraestructura Viaria.

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

- En el Plan Parcial de Desarrollo del PP2-2 no se hace ninguna referencia al PP2-1, Informado de forma Preceptiva y Vinculante en C.P.U. de sesión del 16 de Diciembre de 2.002 (Actualmente: P.A.U. Registrado e Inscrito con el nº 64); por lo que deberá recogerse necesariamente dicho antecedente, ya que mediante el PP2-1 se fragmentó y subdividió el PP2 inicialmente contemplado en las N.N.S.S. de Argamasilla de Calatrava, al objeto de facilitar su desarrollo, aprovechándose además para excluir del Suelo Urbanizable Residencial del PP2 una superficie de 33.400 que fueron Reclasificados a Suelo Urbano Consolidado, al tratarse de Suelos de Titularidad Municipal (Suelo Dotacional, Cementerio y Zona Verde de Sistemas Generales)
- En el Plan Parcial tampoco se hace referencia a la Recalificación de parte del Sistema General que supone el Cementerio Municipal por su parte trasera, y sobre la que la Ordenación Detallada del Plan Parcial ubica una parcela de 8.174,91 m<sup>2</sup> de Suelo Dotacional; parte Recalificada previsiblemente establecida en las N.N.S.S. de Argamasilla de Calatrava para ampliar el actual Cementerio. Se advierte que la Recalificación citada supone además la Reclasificación de Suelo Urbano a Urbanizable.
- Al igual que en el punto anterior, en el Plan Parcial tampoco se hace referencia a la Recalificación de la Zona Verde prevista en las N.N.S.S. que rodea al Cementerio Municipal por su parte frontal(Carretera CR-4117, antes N-420), así como por la parte lateral izquierda de éste, pudiéndose comprobar respecto de este último lateral que los 75 m de Zona Verde previstos en las N.N.S.S. han sido Recalificados en su mayor parte a Suelo Dotacional Público de Sistema Local (parte de la parcela de los 8.174,91 m<sup>2</sup> que se cita) y parte a Suelo Residencial y Viario, manteniéndose únicamente una parte como Zona Verde de Sistema Local del PP2-2. en este sentido, también se advierte que la Recalificación citada supone además la Reclasificación de Suelo Urbano a Urbanizable.
- Igualmente, al menos se puede comprobar gráficamente, el Plan Parcial plantea Recalificar la Zona Verde establecida en las N.N.S.S. frente al Cementerio Municipal, y por lo tanto junto a la CR-4117, pasando de Zona Verde al Uso de Cementerio Municipal; por lo que el Cementerio se vería reducido por el fondo y ampliado por su parte frontal.
- Se desconoce, puesto que no se indica, si la Zona Verde que rodea al Cementerio Municipal, y en su mayor parte Recalificada mediante el Plan Parcial de ahora, tiene la consideración de Sistema General adscrito, o si por el contrario se trata de un Sistema Local con ese Uso del propio PP2 inicialmente previsto en las N.N.S.S. En este sentido, más bien podría tratarse de un Sistema General de Zona Verde, al tratarse de un Sector sin Ordenación Detallada tanto si se considera el PP2 inicial como el PP2-2 que se desarrolla ahora. Esta confusión probablemente proceda de la desconsideración de lo que para el PP2-2 se estableció cuando se desarrolló el PP2-1.

- Las Recalificaciones de Zona Verde, de Sistema General o Local, a la que se hace referencia en los puntos anteriores, cuestión que se deberá recoger y aclarar expresamente en el Plan Parcial, originaría no solo que el tratamiento del Plan Parcial no sea de Desarrollo, sino de Mejora, así como que el Trámite Administrativo del expediente sea diferente, teniendo que ser desviado tanto a la Comisión Regional de Urbanismo como al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, puesto que estaríamos ante un Plan Parcial que comporta una diferente Calificación o Uso Urbanístico de Zonas Verdes o Espacios Libres anteriormente previstos; por lo que le resultaría exigible al expediente lo que establecen tanto el Artículo 39,3 como el Artículo 120,5 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente.
- Independientemente de todo lo anterior, se comprueba que la Documentación del Plan Parcial sea de Desarrollo o de Mejora, no se ajusta totalmente a lo que para este tipo de Documentos Urbanísticos establece el Reglamento de Planeamiento.
- En el expediente no se especifica la diferencia existente entre lo que serían Sistemas Generales de Zonas Verdes o de Cementerio, o ampliación de éste, respecto de lo que serían Sistemas Locales propios de Suelo Urbanizable, planteándose obtener indirectamente parte de los mencionados Sistemas Generales (ampliación del Cementerio) adscribiéndolos a Sistema Local de Equipamiento, existiendo diferencias fundamentales entre unos y otros, sobre todo en cuanto a la forma de obtenerlos.
- Si la intención final del P.A.U. fuera suprimir el Sistema General de Zona Verde que rodea al Cementerio por su parte frontal y por su lateral izquierdo, ya que el lateral derecho está adscrito al PP3, se deberá justificar la suficiencia de dicho Sistema en la localidad, tanto en función de la población existente como prevista.
- La Documentación Gráfica del Plan Parcial deberá recoger el trazado de la Autovía A-41 a su paso por las inmediaciones del Cementerio; Autovía ubicada a más de 100 m de distancia según se desprende del Informe Técnico Municipal fechado el 9 de Abril de 2.007, mediante el que además se indica que el Sector PP2-2 está fuera de la influencia de la mencionada Autovía, cuestión que en todo caso deberá justificarse gráficamente.
- Se advierte que cuando se tramitó el Programa de Actuación Urbanizadora del PP2-1, expresamente quedó recogido (se recomienda para ello ver el acuerdo de la C.P.U. de 16-12-2002, punto 1.8 del Orden del Día) en el acuerdo correspondiente que: *el Cementerio y su Zona Verde (Sistema General por lo tanto) tenían la consideración de Suelo Urbano por lo que aceptar el Plan Parcial del P.A.U. con la Ordenación Detallada que recoge implicaría además considerar la posible Reclasificación de ese Suelo Urbano a Suelo Urbanizable.*
- Se deberán calcular de nuevo todas las Reservas de Suelo con destino a Estándares Mínimos de Calidad Urbana exigibles al Suelo Urbanizable Residencial que finalmente corresponda, fundamentalmente en base a todos los antecedentes administrativos que se indican respecto del PP2-1.

- El Aprovechamiento del Sótano y del Bajo Cubierta en los términos formales que se reflejan en el Plan Parcial, computarán siempre como Edificabilidad.

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

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- Los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) deberán cumplir lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Deberán existir plazas de aparcamiento reservadas para minusválidos según se establece en Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Las aceras de 1 m de anchura, no cumplen con lo establecido en el anexo 1. Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, donde consta que para que un itinerario sea accesible deberá tener una anchura libre mínima de 1,50 m.
- 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 Jurídica-Económica:**

El coste de soterramiento o desvío de líneas eléctricas que discurren por el sector o sea necesario para su correcta urbanización y 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 INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia, por considerar que éste no se ajusta a la Ordenación Urbanística que le resulta aplicable, entendiendo como tal la que establecen tanto las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Argamasilla de Calatrava, así como la Modificación Puntual Estructural de que éstas fueron objeto cuando se desarrolló el Plan Parcial de Mejora del PP2-1: como el Texto Refundido y el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

Corregido, aclarado y completado el P.A.U. de referencia en orden a lo que de forma

expresa se indica en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., relativo a Consideraciones Generales, el Ayuntamiento deberá solicitar nuevo Informe Preceptivo y Vinculante, según proceda en orden igualmente a las correcciones y aclaraciones que se solicitan.

## **2.2. - FUENTE EL FRESNO - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación “U.A.4, ERAS ARRIBA II”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.**

**Autor Documento Urbanístico:** Eusebio García Coronado y José Luis Alía Miranda. Arquitectos.

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

**Fecha Redacción Documento Técnico:** Enero 2.007

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

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** P.O.M., C.P.U. de 27-02-2003, D.O.C.M. de 26-12-2003 y 12-06-2006.
- **Población:** 3.545 habitantes (INE 1-1-2006)
- **Objeto:** Desarrollo de la U.A.4, Eras Arriba II, delimitada en el Plan de Ordenación Municipal.
- **Superficie:** 8.693,16 m<sup>2</sup>, según reciente medición de la Unidad de Actuación.
- **Situación:** Al Norte de la población, con frente hacia la Avenida de Madrid s/n (Travesía de la Carretera N-401).
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Promociones de Viviendas Redondo Domínguez 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 43 de 27 de Febrero de 2.007.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 21 de Febrero de 2.007.
- **Resultado de la Información Pública:** Dos alegaciones presentadas y sin Alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 23 de Marzo de 2.007.
- **Acto de Apertura de plicas:** 20 de Abril de 2.007
- **Resultado del Acto:** Plica única.

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

- Documentación Administrativa propia de los Programas de Actuación Urbanizadora.
- Certificados Municipales.

- Exposiciones Públicas realizadas.
- Comunicaciones realizadas a los Titulares Catastrales.
- Informe Técnico Municipal.
- Solicitudes de Informes Sectoriales.

### 3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituyen un Estudio de Detalle, mediante el que se asume la Ordenación Detallada a nivel de viario que establece el P.O.M. de Fuente el Fresno para la U.A.4, así como el Proyecto de Urbanización del ámbito de la Unidad.

En cuanto al Estudio de Detalle, se advierte que en aplicación del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., su formulación ha quedado reducida y limitada a áreas totalmente diferentes a la que ahora se desarrolla, por lo que se debería haber optado por un Plan Especial de Reforma Interior, puesto que la Ordenación Detallada que establece el P.O.M. de Fuente el Fresno para la U.A.4 es escasa e incompleta y en cierta medida pospuesta a futuro.

#### Normativa Urbanística.

	POM (o N.N.S.S.)	P.A.U.
Superficie Total	9.008,05 m <sup>2</sup> s	8.693,16 m <sup>2</sup> s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	0,85 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,73 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Coefficiente de homogeneización. En su caso	-	1
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	7.108,67 u.a.	6.349,89 u.a.
Aprovechamiento Tipo	0,85 m <sup>2</sup> th/m <sup>2</sup> s	0,73 m <sup>2</sup> th/m <sup>2</sup> s
Superficie Neta	7.108,67 m <sup>2</sup> s	6.349,89 m <sup>2</sup> s
<b>Ordenanza</b>	Transición del Casco	Transición del Casco
Parcela mínima	150,00 m <sup>2</sup> s	150,00 m <sup>2</sup> s
Frente mínimo	5,00 m	5,00 m
Retranqueos	0,00 m	0,00 m
Número de Plantas	2 (B+1)	2 (B+1)
Altura	7,00 m	7,00 m
Ocupación	25 m Fondo	25 m Fondo
Edificabilidad neta	1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Número Máximo de Viviendas / Densidad	40	40

#### Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
<b>Superficie a ordenar</b>	-	8.693,16 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad lucrativa total	-	6.349,89 m <sup>2</sup> t
Dotacional	20 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	No se contempla

Zonas Verdes	10 % S.T.O. m <sup>2</sup> s	No se contempla
Aparcamiento Público	1 Plaza/ 200 m <sup>2</sup> t	43 Plazas
Superficie neta	7.108,67 m <sup>2</sup> s	6.349,89 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento	-	6.349,89 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	10% A.T.A.R.	634,99 m <sup>2</sup> s
Instalaciones propias (C.T.)	0,00 m <sup>2</sup> s	18,49 m <sup>2</sup> s
Red viaria	1.899,38 m <sup>2</sup> s	2.324,78 m <sup>2</sup> s

Hay que advertir, que aunque en la Ficha de la U.A.4 del P.O.M. de Fuente el Fresno no se cuantifican las Cesiones de Suelo de Sistema Local con destinos Zonas Verdes y Dotacional, sí que se establece como Condición Particular que la superficie de Cesión (1.899,38 m<sup>2</sup> para Viales y 710,87 m<sup>2</sup> de Suelo Neto Edificable) es la mínima que se completará con las Cesiones que procedan de la aplicación de la Legislación Vigente.

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

##### **Obras de urbanización:**

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

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

El Proyecto consta de Memoria, planos de proyecto y de detalle, mediciones, presupuesto, pliego de condiciones y estudio de seguridad y salud

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

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

Consta de las siguientes estipulaciones:

1ª/ ámbito y obras a realizar.

2ª/ Plazos

El plazo de ejecución será de 12 meses.

3ª/ Cesión de terrenos, aprovechamiento urbanístico y adquisición del aprovechamiento urbanístico.

4ª/ Garantías ofrecidas por el urbanizador.

Fianza por importe del 7% del coste de las obras de urbanización, art. 110 TRLOTAU.

5ª/ Responsabilidad del urbanizador.

6ª/ Urbanización.

7ª/ Modificaciones del programa por decisión de la Administración.

8ª/ Vigencia, caducidad y resolución del programa.

9ª/ Conclusión del programa, recepción de las obras de urbanización y plazos de edificación.

### **PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:**

El P.A.U de la Unidad de Actuación U.A.4, ERAS ARRIBA II se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

#### **1º Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:**

El urbanizador es propietario del 55,35 de los terrenos del P.A.U.

No consta la relación existente entre el urbanizador y los propietarios ni las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

#### **2º Gastos de urbanización:**

1ª FASE (Totalidad de la urbanización):

U.A.4. ERAS ARRIBA:

Movimiento de tierras	8.657,89 €
Pavimentación	61.419,43 €
Saneamiento	38.587,42 €
Red de distribución de agua	16.470,38 €

Señalización	4.532,23 €
Red de telefonía	24.699,84 €
Red eléctrica, baja tensión y Alumbrado público	60.602,66 €
Mobiliario urbano	684,48 €
Seguridad y salud	2.156,75 €
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>217.811,08 €</b>
13% Gastos Generales	28.315,44 €
6% Beneficios Industriales	13.068,66 €
<b>SUMA:</b>	<b>259.195,18 €</b>
16% IVA	41.471,23 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>	<b>300.666,41 €</b>
<b>HONORARIOS PROFESIONALES DE TECNICOS</b>	<b>44.298,41 €</b>
GASTOS DE PROMOCIÓN, incluidos anuncios, publicaciones, licencias, tasas, notaría y registro: 6%/300.666,41 €	18.399,98 €
IMPREVISTOS: 2%/300.666,41 €	6.013,33 €
RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR: 10%/300.666,41 €	30.066,64 €
<b>SUMA:</b>	<b>399.444,77 €</b>
GASTOS FINANCIEROS: 4%/399.444,77 €	15.977,79 €
<b>PRESUPUESTO GENERAL DE LA URBANIZACIÓN</b>	<b>415.422,56 €</b>

### **3º Proporción de solares o cuotas de retribución:**

No consta la proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas, cuando se prevea el pago en metálico.

### **4º Incidencia económica - Valoración del suelo adjudicado:**

Como criterio de valoración de las superficies adjudicadas, en orden a la retribución en suelo finalista del Agente Urbanizador, se ha procedido a su determinación, a base de obtener un precio por cada metro cuadrado de edificabilidad neta que ha de adjudicarse a los distintos propietarios.

Para la determinación de dicho valor, se ha tenido en cuenta el importe total de los gastos de urbanización, incrementado por el valor de la totalidad del suelo de origen que forma el sector, determinado según el criterio descrito en el punto antecedente e incrementados en el importe de las plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en las fincas originarias o iniciales que sean compatibles con el planeamiento en ejecución y que, por dicha razón han de ser indemnizadas

La suma total de los conceptos expresados, se ha dividido por la totalidad de la edificabilidad, expresada en metros cuadrados correspondiente a los propietarios, como aprovechamiento lucrativo, excluida la superficie correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Fuente el Fresno como Administración actuante de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz de materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto.

Así tenemos:

1.- GASTOS DE URBANIZACIÓN	415.422,56 €
2.- VALOR DEL SUELO DEL SECTOR	186.562,84 €
3.- INDEMNIZACIONES	0,00 €
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>601.985,40 €</b>

El aprovechamiento lucrativo patrimonializable en m<sup>2</sup> construidos es de 5.797,24 m<sup>2</sup>c, con lo que el valor de adjudicación/m<sup>2</sup> es de 103,84 €/m<sup>2</sup>.

Como consecuencia se fija en 103,84 €/m<sup>2</sup> el valor del suelo finalista que será adjudicado al agente urbanizador, en pago por la ejecución de la urbanización, según el coeficiente de participación de cada propietario a determinar en el proyecto de parcelación.

## **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 para este tipo de Expedientes establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U.; no obstante se considera que se deberá solicitar nuevo Informe Sectorial de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real, respecto de la afección que representa el desarrollo de la U.A.4 hacia la Travesía de la Carretera Nacional N-401, tramo Ciudad Real a Toledo, ya que no solo se trata de una Travesía, sino que la localidad de Fuente el Fresno no cuenta al día de hoy con ninguna Variante de Población de dicha carretera Nacional.

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

El Expediente deberá ajustarse necesariamente a los Estándares de Calidad Urbana que para Suelo Urbano No Consolidado en Municipios con Plan de Ordenación Municipal establece el Artículo 21 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., con la salvedad de lo relativo a Zonas de Ordenación Urbanística ya que la Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Fuente el Fresno es anterior tanto a la entrada en vigor del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. como del Reglamento de Planeamiento de dicha Ley. En este sentido, se recuerda que los Estándares de Calidad obviados en el P.A.U. son los relativos a los Sistemas Locales de Zonas Verdes y Equipamiento (Suelo Dotacional), así como los relativos igualmente a Aparcamientos Públicos a ubicar o en el propio Viario Público o en Zonas Anejas a éste, también con carácter Públicas. Como Zona de Ordenación Urbanística deberá considerarse el ámbito espacial de la U.A.4.

El Estudio de Detalle deberá sustituirse por Plan Especial de Reforma Interior, al resultar imposible asumir la Ordenación Detallada que establece el P.O.M. de Fuente el Fresno para la U.A.4, ya que ésta, aparte de escasa, resulta insuficiente en cuanto a la localización de los Sistemas Locales de Zonas Verdes y Dotacional, afectando dicha escasez a la Calificación de Suelo que con ese Uso deberá dotarse necesariamente la Unidad de Actuación (Artículo 20 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., relativo a las Determinaciones de la Ordenación Detallada)

## **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.
- 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.
- Deberán existir plazas de aparcamiento reservadas para minusválidos según se establece en Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- 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.

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

- 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, según se establece en el art. 110 del T.R.L.O.T.A.U.

- En los gastos de urbanización se deberán reflejar los gastos de conservación, según se establece en el artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U.
- Deberá constar la proporción o parte de los solares resultantes de las actuaciones constitutivas de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, de acuerdo con lo establecido en el art. 110 del T.R.L.O.T.A.U.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia, por considerar que no se encuentre ajustado ni adecuado a las determinaciones de la Ordenación Urbanística que establecen el Texto Refundido y el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.; fundamentalmente en cuanto al Régimen Urbanístico del Suelo Urbano No Consolidado que establece el Artículo 69 del T.R.L.O.T.A.U., así como a los Estándares de Calidad Urbana que para Suelo Urbano No Consolidado establece igualmente el Artículo 21 del R.P.L.O.T.A.U.

El P.A.U. de la “U.A.4, Eras Arriba II” deberá corregirse según recoge el Apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., relativo a Consideraciones Generales (Observaciones 6.1, 6.2, 6.3 y 6.4), debiendo ser remitido finalmente por el Ayuntamiento de Fuente el Fresno a la Comisión Provincial de Urbanismo al objeto de que ésta emita nuevo Informe Preceptivo.

### **2.3. - PEDRO MUÑOZ - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector S-11 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.**

**Autor Documento Urbanístico:** Gustavo A. Gómez Valadés. Arquitecto.

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

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

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

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** P.O.M., C.P.U. de 30-03-2007, D.O.C.M. de 27-06-2007.
- **Población:** 7.905 habitantes (INE 1-1-2006)
- **Objeto:** Desarrollo del Sector Urbanizable Residencial/Dotacional Sanitario Asistencial Privado, S-11 del Plan de Ordenación Municipal.

- **Superficie:** 89.203,00 m<sup>2</sup>.
- **Situación:** Al Noroeste de la población con frente hacia la Avenida de las Américas.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Nuevo Milenio Residencial de Viviendas 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 44, de 27 de Febrero de 2.006.
- **Publicación Diario:** La Tribuna de Ciudad Real, de 21 de Febrero de 2.006.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones ni Alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 30 de Marzo de 2.006.
- **Acto de Apertura de plicas:** 5 de Abril de 2.006.
- **Resultado del Acto:** Proposición Jurídico Económica única.

### Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Documentación propia de los Programas de Actuación Urbanizadora.
- Exposiciones públicas realizadas.
- Comunicaciones realizadas a los Titulares Catastrales.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia.
- Certificados Municipales.
- Informes Técnicos Municipales.
- Consulta Previa al Plan Parcial de Mejora y Convenio.

## 3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituyen el Plan Parcial de Mejora, ya que el Trámite Administrativo del P.A.U. fue anterior a la Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación Municipal, más el Anteproyecto de Urbanización del Sector nº 11 del P.O.M.

El Sector Urbanizable S-11 está contemplado en el P.O.M. de Pedro Muñoz como un Sector con Ordenación Detallada, aunque el Plan Parcial de Mejora del P.A.U. altera la ubicación parcial de la Calificación prevista para el Suelo Dotacional Público fragmentando éste, al destinar 1.335 m<sup>2</sup> de dicho Suelo a la construcción de la futura Comisaría de Policía.

El Área de Reparto del Sector 11 coincide con el ámbito espacial del mismo y se denomina en el P.O.M. como A.R.2 (Polideportivo).

La Ordenación Detallada del sector S-11 plantea el siguiente reparto Superficial Neto (aproximado y pendiente de confirmar) en cuando a Usos y Tipologías Privadas:

- Residencial Unifamiliar..... 35.298,00 m<sup>2</sup>

- Residencial en Bloque..... 5.712,00 m<sup>2</sup>
- Dotacional Sanitario Asistencial..... 6.243,00 m<sup>2</sup>
- (\*) - Superficie Total Neta (Aproximada).... 47.253,00 m<sup>2</sup>

(\*) Los 47.253,00 m<sup>2</sup> discrepan respecto de los 45.918,00 m<sup>2</sup> que figuran en otras partes del P.P.M. del P.A.U. (Existe discrepancia fundamentalmente entre Texto y Planos).

Sobre la parcela Dotacional Sanitario Asistencial se edificará una Residencia de Ancianos Privada.

### Normativa Urbanística.

	<b>POM (o N.N.S.S.)</b>	<b>P.A.U.</b>
Superficie Total	89.203,00 m <sup>2</sup> s	89.203,00 m <sup>2</sup> s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	1 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Coefficiente de homogeneización. En su caso	Resid. Unifamiliar: 1 Resid. Colectiva: 0,8 Dotacional Sanitario Asistencial: 0,6	Resid. Unifamiliar: 1 Resid. Colectiva: 0,8 Dotacional Sanitario Asistencial: 0,6
(♦) Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	57.382,00 u.a.	57.382,00 u.a.
Aprovechamiento Tipo	0,6432 m <sup>2</sup> th/m <sup>2</sup> s	Se desconoce
Superficie Neta	57.382,00 m <sup>2</sup> s	45.918,00 m <sup>2</sup> s
<b>Ordenanza</b>	No se cita	No se cita
(•) Parcela mínima	200 m <sup>2</sup> s	200 m <sup>2</sup> s
(•) Frente mínimo	6 m y 10 m	6 m y 10 m
(•) Retranqueos	3 m y 5 m	3 m y 5 m
(•) Número de Plantas	2 (B+1), 4 (B+3)	2 (B+1), 4 (B+3)
(•) Altura	11 m, 15 m	11 m, 15 m
(•) Ocupación	70 %	70 %
(•) Edificabilidad neta	1,25 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s y 2 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1,25 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s y 2 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Número Máximo de Viviendas / Densidad	446; 50 Viv/Ha	446; 50 Viv/Ha

- (•) Los datos relativos a Parcela Mínima, Frente Mínimo, Retranqueos, N° de Plantas, Altura, Ocupación y Edificabilidad Neta que se citan son los relativos a Vivienda Unifamiliar y en Bloque respectivamente, no reflejándose en el presente cuadro los relativos al Uso Dotacional Sanitario Asistencial.

### Estándares mínimos de calidad urbana.

	<b>LOTAU / Reglam.</b>	<b>PAU</b>
<b>Superficie a ordenar</b>	-	89.203,00 m <sup>2</sup> s

(◆)	Edificabilidad lucrativa total	57.382,00 m <sup>2</sup> t	57.382,00 m <sup>2</sup> t
(□)	Dotacional	20 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	11.725,00 m <sup>2</sup> s
	Zonas Verdes	10.329,00 m <sup>2</sup> s	10.517,00 m <sup>2</sup> s
	Aparcamiento Público	1,5 Plaza/100 m <sup>2</sup> t (Resid. Unifamiliar) 1 Plaza/100 m <sup>2</sup> t (Resid. Bloque)	415 Plazas
	Superficie neta	57.382,00 m <sup>2</sup> s	45.918,00 m <sup>2</sup> s
	Aprovechamiento	-	57.382,00 u.a.
(Δ)	Suelo 10% Aprovechamiento	10% A.T.A.R.	No se cita
	Instalaciones propias	0,00 m <sup>2</sup> s	64,00 m <sup>2</sup> s
	Red viaria	10.016,00 m <sup>2</sup> s	21.043,00 m <sup>2</sup> s

(◆) El Aprovechamiento y la Edificabilidad Lucrativa Total no podrán coincidir nunca, dada la existencia de Coeficientes de Homogeneización, al existir además diferentes Usos y Tipologías Privadas. (En el Documento Técnico se confunde Aprovechamiento Lucrativo con Edificabilidad Lucrativa)

(□) Los 11.725 m<sup>2</sup> de Suelo Dotacional Público se subdividen en dos parcelas de 10.390 m<sup>2</sup> y 1.335 m<sup>2</sup> respectivamente.

(Δ) Únicamente se cita que la Cesión del 10% del Aprovechamiento ascenderá a 5.738 u.a. pero no se indica el Suelo sobre el que se podrá materializar éste.

#### 4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

##### Obras de urbanización:

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

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

### **Documentos del Anteproyecto:**

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

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

### **PROPUESTA DE CONVENIO:**

Constan las siguientes estipulaciones:

1ª Objeto y ámbito.

2ª Gestión Indirecta.

3ª Plazo para la presentación de proyectos.

La mercantil “NUEVO MILENIO RESIDENCIAL DE VIVIENDAS S.L.” se compromete a presentar el Proyecto de urbanización y Proyecto de Reparcelación del ámbito programado en el plazo de dos meses a contar desde la firma del Convenio de adjudicación del Programa para el desarrollo de la actuación integrada del P.A.U. a que hace referencia el artículo 110.

4ª Compromisos

“NUEVO MILENIO RESIDENCIAL DE VIVIENDAS S.L.” asume como compromiso primordial, objeto de este convenio la construcción de una Residencia de Mayores que contará con un Centro de Día de Estancias Diurnas, preparada para tener una capacidad entre 85 y 100 personas y que redundará sin duda en beneficio de las prestaciones de bienestar social para los mayores de Pedro Muñoz y que son el objetivo principal de este convenio.

Igualmente se compromete a ejecutar la obra de dicha Residencia en terrenos de su propiedad, destinando una superficie para la ejecución de dicha obra de 4.500 m<sup>2</sup> lucrativos que le corresponderán en orden al aprovechamiento lucrativo por los terrenos brutos de los que a día de hoy es propietario.

Del mismo modo ejecutará la obra de edificación de la residencia junto con la obra de urbanización, simultaneándose ambas, y estando terminadas en un plazo de dieciocho meses, desde su inicio, la obra de urbanización y en seis meses más la obra de la residencia.

Asumirá además los siguientes compromisos:

- A) A la elaboración de todos los instrumentos de planeamiento, en su caso, de desarrollo y gestión necesarios para llevar a cabo la urbanización del P.A.U.
- B) A la cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de los suelos públicos del ámbito de la Actuación y a retribuir al Ayuntamiento la indemnización compensatoria correspondiente por el diez por ciento del aprovechamiento lucrativo que se corresponda, conforme a la valoración de los mismos que efectúen los servicios municipales a fin de que destine el mismo a la ejecución de un Centro de Seguridad y Servicios sobre una parcela de 1.330 m<sup>2</sup>.
- C) A contratar con empresas especializadas, supuesto que concurre respecto de la empresa que ostenta la condición de Agente Urbanizador, la ejecución de las obras de urbanización con arreglo a las determinaciones de Proyecto de Urbanización aprobado por el P.A.U., siguiendo los criterios fijados por el Excmo. Ayuntamiento y de las Empresas Concesionarias de los Servicios.
- D) A la conexión e integración adecuadas de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras y servicios públicos existentes.
- E) A suplementar en los términos previstos por el planeamiento vigente, las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicios existentes o deseables.
- F) A urbanizar completamente los terrenos que constituye el objeto del Programa, así como a realizar las obras públicas complementarias necesarias para cumplir con lo dispuesto en los apartados anteriores, todo ello con sujeción a los plazos que pormenorizadamente se señalan más adelante.
- G) A soportar a sus expensas todos los gastos derivados de la urbanización y según los proyectos correspondientes hasta su total terminación, repercutiendo la parte proporcional de su importe, en su caso al resto de los propietarios, bien en compensación en metálico o mediante terrenos, en la forma y las cuantías establecidas en la Proposición jurídico-económica que en su día se formulará.
- H) A soportar a su costa, todos los gastos derivados del mantenimiento de los servicios hasta que sean recepcionados definitivamente por el Ayuntamiento.
- I) Las obras de urbanización se iniciarán después de las publicaciones últimas de los anuncios correspondientes a las aprobaciones correspondientes al instrumento de desarrollo (Proyecto de Urbanización) e instrumento de gestión (Proyecto de Reparcelación).

5ª El Proyecto de Urbanización.

6ª Recepción de las obras.

#### 7ª Garantía.

“NUEVO MILENIO RESIDENCIAL DE VIVIENDAS S.L.”, se compromete a prestar garantía real o financiera, a los efectos de asegurar el cumplimiento efectivo de las previsiones del Programa de Actuación Urbanizadora, de acuerdo con lo señalado en el artículo 110.3 D) de la L.O.T.A.U., antes de iniciar las obras de urbanización no pudiendo iniciarse hasta la formalización y presentación al Ayuntamiento de la misma.

*La garantía será como mínimo del 7% del coste previsto de las obras de urbanización, según se establece en el artículo 110 del T.R.L.O.T.A.U.*

#### 8ª Relaciones Adjudicatario y Administración.

#### 9ª Normativa aplicable.

### **PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:**

El P.A.U del Sector 11 se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

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

En el ámbito de la presente actuación urbanizadora las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios se registrarán en virtud de lo preceptuado en el artículo 118 de la L.O.T.A.U. con las particularidades que en función de las características del Programa sean de aplicación.

El agente urbanizador presenta esta propuesta, siendo propietario de las parcelas 103, 104, 106, 109 y 113.

No consta la relación entre el urbanizador y los propietarios.

#### **5. Gastos de urbanización:**

<b>COSTE TOTAL DESARROLLO DEL PAU</b>	<b>EUROS:</b>
Ejecución material de obras de Urbanización	2.040.000 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial	384.600 €
<b>Total Presupuesto General</b>	<b>2.427.600 €</b>
Costes: Proyectos, Ingenieros, Arquitectos, Topografía, Técnicos de Seguridad, Control calidades	145.656 €
Costes: Notaría, Registro, Administración, Impuestos y Gastos financieros	72.828 €
Gastos de promoción, gestión y mantenimiento	24.276 €
Beneficio Urbanizador	48.552 €
<b>TOTAL</b>	<b>2.718.912 €</b>

No constan los gastos por las indemnizaciones (en su caso).

#### **6. Proporción de solares o cuotas de retribución:**

Cada propietario ajeno al urbanizador pagará a este por la urbanización de sus terrenos el resultado de dividir el coste total por la superficie total y multiplicar este cociente por la superficie de terreno de cada propietario.

Por cada metro cuadrado de terreno inicial se pagará:

$$2.718.912 / 89.203 \text{ m}^2 = 30,48 \text{ Euros por m}^2$$

#### **7. Incidencia económica de los compromisos que interese adquirir el urbanizador:**

Tal como se hace constar en la documentación del P.A.U. consta el compromiso de destinar 4.500 m<sup>2</sup> lucrativos de quien opta a urbanizador para la construcción de una Residencia de Mayores que contará con un Centro de Día de Estancias Diurnas, fijándose en el Proyecto de Reparcelación la ubicación concreta de la misma.

#### **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:**

Sin observaciones que realizar al respecto ya que, aunque el Trámite Administrativo del P.A.U. del Sector S-11 es anterior a la Aprobación Definitiva del P.O.M. de Pedro Muñoz, se acredita que dicho Trámite fue posterior a la Aprobación Inicial del mismo (Ayuntamiento Plano de sesión del 18 de Noviembre de 2.005); por lo que se respeta el Trámite Administrativo del P.A.U., ya que dicho Trámite comienza como Plan Parcial de Mejora al comportar la Reclasificación de Suelo Rústico de Reserva contemplado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en la localidad de Pedro Muñoz; antes de Aprobarse el Plan de Ordenación Municipal.

La Evaluación Ambiental del Plan Parcial de Mejora del P.P.M. es la del Plan de Ordenación Municipal, al estar contemplado el Sector S-11 en este último, con los mismos Parámetros y Características Urbanísticas con los que ahora se desarrolla.

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

- El Plan Parcial de Mejora deberá contar con un Plano de Ordenación que refleje la ubicación del Sector S-11 en relación con el Plano 0-2 del Plan de Ordenación Municipal, relativo a Ordenación y Calificación (OD), Plano-Guía, a Escala 1/5.000.

- Necesariamente se deberán citar las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas del P.O.M. que se aplicarán en el P.P.M.
- El Uso del Bajo Cubierta computará siempre como Edificabilidad, tal y como queda recogido en el Plan de Ordenación Municipal en el Artículo 23 de las Normas Urbanísticas, relativo a las Condiciones de Edificabilidad; por lo que así deberá recogerse expresamente en el Plan Parcial de Mejora.
- El Aprovechamiento y la Edificabilidad Lucrativa Total no podrán coincidir nunca puesto que existen Coeficientes de Homogeneización de Uso y tipología; por lo que deberá calcularse no solo el Aprovechamiento Lucrativo Total sino también el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto que en este caso coincide con el Sector y previsiblemente será diferente al que figura en la Ficha del mismo (0,64327).
- En el Documento Técnico del P.P.M. se confunde Aprovechamiento Lucrativo con Edificabilidad Lucrativa lo que evidentemente deberá corregirse puesto que provocará que la Cesión del 10% del A.T.A.R. sea errónea e incluso mayor.
- El reparto superficial que figura en las páginas 19 y 20 del Plan Parcial de Mejora no coincide con los que se indican en el Plano 03 de dicho Plan, relativo a Ordenación, Nomenclator de Manzanas y Superficies, ya que la suma de todo el reparto deberá ascender a 45.918,00 m<sup>2</sup>; por lo que necesariamente deberán concretarse las superficies de Suelo Neto Edificable en cuanto a cada Uso y Tipología (Privados) previstos en el P.A.U.
- Necesariamente se deberán considerar las Plazas Públicas de Aprovechamiento exigibles al Uso Dotacional Sanitario Asistencial Privado.
- El Plan Parcial de Mejora deberá acomodarse totalmente en cuanto a Texto y Planos, a lo que para este tipo de Documentos Urbanísticos determina el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

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

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- Los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos para minusválidos 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.

### **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 (Estipulación 4ª compromisos), según se establece en el artº 11 del T.R. L.O.T.A.U.
- La garantía a que se hace referencia en la estipulación séptima del convenio será como mínimo del 7%, según se establece en el artículo 110 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.
- Deberá constar la proporción o parte de los solares resultantes de las actuaciones constitutivas de la retribución del urbanizador en el supuesto que se optara por el pago en solares.
- En los gastos de urbanización se deberán reflejar las indemnizaciones, en su caso, según se establece 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; 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.

#### **2.4. – PUERTO LAPICE - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación UA-3A del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento**

## **solicitando Informe Preceptivo.**

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

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

**Fecha Redacción Documento Técnico:** Diciembre de 2.005.

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

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** P.O.M., C.P.U. de 10-05-2001, D.O.C.M. de 08-06-2001.
- **Población:** 1.011 habitantes (INE 1-1-2006)
- **Objeto:** Desarrollo parcial de la UA-3, (UA-3A)
- **Superficie:** 7.939,79 m<sup>2</sup> (La UA-3 en su totalidad tiene 15.311 m<sup>2</sup>)
- **Situación:** Entre la Avenida de Juan Carlos I, el Camino de Consuegra y el Arroyo de Valdehierro.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Eléctrica de Puerto Lápice, S.L.)

### **2.- TRÁMITE:**

El expediente se remite para Informe según establece el Artículo 122 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., y fue tramitado anteriormente en C.P.Us. de sesiones de 9 de Octubre de 2.006 y 14 de Diciembre de 2006.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 56, de 15-03-2006 y nº 68, de 31-03-2006 (Corrección de errores)
- **Publicación Diario:** Lanza de 08-03-2006 y 24-03-2006 (Fe de erratas)
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones ni reclamaciones.
- **Fecha de Certificación:** 18 de Julio de 2.006.
- **Acto de Apertura de plicas:** 11 de Mayo de 2.006.
- **Resultado del Acto:** Alternativa Técnica sin competencia.

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

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

### **3.- ALTERNATIVA TÉCNICA INFORMADA EN C.P.U. DE 9 DE OCTUBRE DE 2.006:**

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

**Normativa Urbanística.**

	<b>POM. (o NN.SS.)</b>	<b>PAU</b>
Superficie Total	15.311 m <sup>2</sup>	7.939,79 m <sup>2</sup>
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	---	---
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	---	0,586 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Coeficiente de homogeneización. En su caso.	---	---
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	---	4.657,46 m <sup>2</sup> c
Aprovechamiento Tipo		0,586 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Superficie Neta		5.479,38 m <sup>2</sup>
<b>Ordenanza</b>		
Parcela mínima	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	12 m	12 m
Retranqueos	3 m a calle y a linderos	3 m a calle y a linderos
Número de Plantas	2 (Baja + 1)	2 (Baja + 1)
Altura	7 m	7 m
Ocupación	80 %	80 %
Edificabilidad neta	1,20 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,85 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Numero de Viviendas / Densidad	38 Viv., 25 Viv/Ha	16 Viv, 19Viv/Ha

**Estándares mínimos de calidad urbana.**

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

(\*) El Suelo Dotacional, no contemplado pero sí asumido en el P.A.U., ascendería a 931,48 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

La propuesta de Convenio Urbanístico consta de las siguientes cláusulas:

##### 1º De los objetivos primordiales del Programa

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

##### 2º De los plazos del desarrollo del Programa

- 2.1. Plazos.

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

2.2. Prórroga.

2.3. Suspensión del cómputo del plazo.

2.4. Desarrollo anticipado de las actuaciones.

### 3º De las garantías ofrecidas por el Urbanizador

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

### 4º Del incumplimiento de los compromisos del Urbanizador

4.1. Incumplimiento de los plazos y retrasos del Urbanizador.

4.2. Retrasos menores.

4.3. Interés de demora.

4.4. Responsabilidad del Urbanizador frente a terceros.

### 5º Vigencia, caducidad y resolución del Programa

5.1. Vigencia del Programa.

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

5.2. Procedimiento para la declaración de la Resolución.

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

6.1. Conclusión del Programa en los plazos previstos

6.2. Cancelación de las garantías generales.

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



Urbanizadora, no procede determinar nada al respecto, por cuanto que en el momento de la aprobación y adjudicación del PAU a su favor, coincidirá el Agente Urbanizador y el propietario del suelo, por lo que no será necesaria retribución alguna del Agente Urbanizador y, en consecuencia, no existirá retribución independiente del Agente Urbanizador por la ejecución de las obras de urbanización por tratarse de la misma persona jurídica.

## **6.- CONSIDERACIONES GENERALES ESTIMADAS EN C.P.U. DE 9 DE OCTUBRE DE 2.006:**

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, al presentar la UA-3A como límite Sur el “Arroyo de Valdehierro”, se estima que el expediente deberá complementarse con el Informe Sectorial Vinculante de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

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

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

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

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

El cuadro comparativo al que se hace referencia en el párrafo anterior deberá estar adaptado al Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., fundamentalmente en cuanto a

lo que establece el artículo 21 de éste (Estándares de Calidad en Suelo Urbano No Consolidado).

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

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

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable que se conectará a la red existente Municipal.
- Puesto que el P.A.U. ahora Informado consta de Anteproyecto de Urbanización; se le advierte al Ayuntamiento que en aplicación del Artículo 111,3 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., el Proyecto de Urbanización definitivo se someterá al procedimiento de Aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora.
- En el proyecto de urbanización deberá justificarse que los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) cumplen con lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.

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

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

Se aportará como anexo la Valoración realizada por los servicios Municipales de los terrenos de aprovechamiento Municipal en concepto de cesión del P.A.U, que se van a

sustituir por pago en metálico, según se establece en el artº 11 del T.R. L.O.T.A.U.

**- Propuesta Jurídica-Económica:**

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

**ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN DE 9 DE OCTUBRE DE 2.006:**

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

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

**NUEVA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:**

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de sesión de 9 de Octubre de 2.006, el Ayuntamiento remite la siguiente documentación:

1º Nuevo documento Técnico del Programa de Actuación Urbanizadora mediante el que subsanan las cuestiones de carácter urbanístico que la mencionada Comisión y sesión indicó en el Apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., relativo a “Consideraciones Generales”.

A continuación se reflejan los cambios que sufren los cuadros relativos a Normativa Urbanística y a Estándares Mínimos de Calidad Urbana con las subsanaciones y correcciones introducidas en el P.E.R.I. del nuevo P.A.U.

**Normativa Urbanística.**

	<b>POM. (o NN.SS.)</b>	<b>PAU</b>
Superficie Total	15.311 m <sup>2</sup>	7.939,79 m <sup>2</sup>
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	---	---
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	---	0,350 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Coeficiente de homogeneización. En su caso.	---	---
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	---	2.785,19 m <sup>2</sup> c
Aprovechamiento Tipo		0,350 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Superficie Neta		5.064,01 m <sup>2</sup>

<b>Ordenanza</b>		
Parcela mínima	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	12 m	12 m
Retranqueos	3 m a calle y a linderos	3 m a calle y a linderos
Número de Plantas	2 (Baja + 1)	2 (Baja + 1)
Altura	7 m	7 m
Ocupación	80 %	80 %
Edificabilidad neta	1,20 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,549 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Numero de Viviendas / Densidad	38 Viv., 25 Viv/Ha	16 Viv, 19Viv/Ha

### Estándares mínimos de calidad urbana.

	<b>LOTAU / Reglam.</b>	<b>PAU</b>
<b>Superficie a ordenar</b>	---	7.939,79 m <sup>2</sup>
Edificabilidad lucrativa total		2.785,19 m <sup>2</sup> c
Dotacional	20 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	561,31 m <sup>2</sup>
Zonas Verdes	793,97 m <sup>2</sup> , 10 % S.T.O.	794,50 m <sup>2</sup>
Aparcamiento Público	14 Plazas	11 Plazas
Superficie neta	---	5.064,10 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento	---	2.785,19 m <sup>2</sup> c
Suelo 10% Aprovechamiento	506,40 m <sup>2</sup> s	506,40 m <sup>2</sup> s
Instalaciones propias	---	---
Red viaria	---	1.519,97 m <sup>2</sup> s

2º Nueva Propuesta Jurídico Económica en la que han sido incorporados los gastos de Conservación de la Urbanización, así como que se ha sustituido en ella el término UA-3 por el de UA-3A.

### OBSERVACIONES A LA ÚLTIMA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL P.A.U.

Aunque el P.E.R.I. del P.A.U. finalmente remitido se ajusta en cuanto a los Estándares de Calidad Urbana que propone, a los que establece el T.R. y R.P.L.O.T.A.U., se advierte que:

1º La ubicación física de las Reservas de Suelo Dotacional y de Zona Verde de Sistema Local, con frente al Arroyo de Valdehierro, no garantiza el acceso ni viario ni peatonal a las mismas, por lo que se tendrá que recabar Informe de la Confederación Hidrográfica correspondiente, respecto de esta característica.

2º El Documento Técnico del P.E.R.I. deberá recoger y justificar necesariamente lo que establece el Artículo 24, 2 y 3 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., fundamentalmente respecto de lo relativo a la mejor ubicación y localización del Suelo de la

Zona Verde de Sistema Local y del Equipamiento (Dotacional) de la UA-3A al objeto de que éstos presten el mejor servicio a los residentes y a sus usuarios, estando prohibido en ambos casos las localizaciones de difícil acceso y recorrido peatonal ó faltas de centralidad, último caso en cuanto a prohibición que se puede comprobar que se incumple en el expediente de referencia.

3º Continúa sin considerarse lo que establece la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U., relacionado con la Zona de Protección del Dominio Público que genera el “Arroyo de Valdehierro”, debiendo reajustarse los límites físicos de la UA-3A, y posiblemente el P.A.U., tanto por lo que dicha Disposición Adicional establece, como a lo que Informe la Confederación Hidrográfica del Guadiana respecto de la afección del citado Arroyo hacia la UA-3A (Informe de cuya necesidad ya advirtió la C.P.U. de 9 de Octubre de 2.006).

4º En función del Aprovechamiento Urbanístico que se podrá materializar, se requerirá la Reserva de Suelo capaz de poder obtener 14 Plazas de Aparcamiento Público a ubicar en superficie.

En este sentido únicamente se garantizan 11 Plazas Públicas, ya que existen 4 de éstas Plazas ubicadas en las inmediaciones del “Arroyo de Valdehierro” y fuera de los límites físicos de la Unidad de Actuación.

#### **ACUERDO C.P.U. DE SESION DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2006:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia por considerar que éste se ajustará al Régimen Urbanístico del Suelo que le resulta exigible en aplicación tanto del Texto Refundido como del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. para Suelo Urbano No Consolidado, en los términos que ha sido corregido y remitido por el Ayuntamiento, cuando quede garantizada la viabilidad Urbanística de la UA-3A tal y como viene determinada físicamente en el P.O.M. siempre que el P.A.U. cuente con el Informe Preceptivo y Vinculante de la Confederación Hidrográfica del Guadiana relativo a los puntos 1 y 2 de las Observaciones que de la última Documentación Técnica del P.A.U. se realizan en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U. Igualmente deberá corregirse el P.E.R.I. en lo relativo a lo que se indica en el punto 3 de las mencionadas Observaciones.

Los Informes de la C.H.G. que se reiteran en el acuerdo de la C.P.U. son independientes en cuanto a su finalidad, al emitido por dicha Confederación el 24 de Mayo de 2.001, relativo entonces al Plan de Ordenación Municipal.

#### **NUEVA DOCUMENTACION PRESENTADA:**

A consecuencia del acuerdo de la C.P.U. del 14 de Diciembre de 2006, el Agente Urbanizador presenta en fecha 6 de Septiembre de 2007, la siguiente documentación:

- Informe Favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana del Ministerio de

Medio Ambiente, emitido el 20 de Junio de 2007. Informe que no hace referencia expresa a lo que solicitaba la C.P.U., puesto que menciona cuestiones relativas a Abastecimiento, Saneamiento, cierre de pozos, reutilización de aguas, etc. y no Informa sobre el caso concreto de la UA-3A y de la Ordenación Detallada de ésta respecto de posibles Zonas de Riesgo Natural.

- Documento Técnico fechado en el mes de Agosto de 2007 y del que se desconoce su autor o responsable, puesto que no figura en ningún lado relativo al: “Estudio de Zonas Inundables del Arroyo Valdehierro”; Estudio de cuya necesidad hace alusión el Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

### **OBSERVACIONES A LA ÚLTIMA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

- Se desconoce en base a qué cuestiones se solicitó el Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana que ahora se presenta y del que es producto el “Estudio de Zonas Inundables” que ahora igualmente se presenta; y del que se concluye de forma literal como a continuación se indica:

*La delimitación de las zonas inundables en las márgenes del arroyo de Valdehierro a su paso por la Unidad de Actuación UA03a, en el término municipal de Puerto Lápice, según los criterios establecidos en la vigente Ley de Aguas, pone de manifiesto la inexistencia de áreas anegables en la situación actual (preoperacional) por la crecida de periodo de retorno de 500 años. Igualmente se pone de manifiesto la suficiencia en el dimensionado del cauce del arroyo definido en el Planeamiento Municipal.*

*El desarrollo urbanístico previsto, aún suponiendo un mínimo aumento de los caudales punta por las aportaciones de la zona residencial, no aumenta la extensión de las zonas inundables. La delimitación de la zona verde lineal prevista en el Plan se manifiesta eficaz y suficiente para la mayor parte del tránsito del arroyo por las zonas residenciales.*

Hay que reseñar que el “Estudio de Zonas Inundables” aportado es posterior al Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana que lo provoca; así como que se desconoce, puesto que no figura en ninguna parte del mismo, el autor de dicho Estudio.

- Continúan sin justificarse las Observaciones números 1, 2, 3 y 4 que de la Documentación Técnica del P.A.U. realizó la C.P.U. de sesión del 14 de Diciembre de 2006 (página 10 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.), puesto que ahora únicamente se hace hincapié en lo relativo a la Zona Inundable a la que hace referencia el Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Estudio de Inundabilidad desconocido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana puesto que es posterior)

- El Estudio de Inundabilidad aportado incorpora una Ordenación Detallada diferente a la Informada en C.P.U. de 14 de Diciembre de 2006 puesto que:

- Se cambia la ubicación del Suelo Dotacional Público; posiblemente mejor ubicación esta última respecto de la anterior.

- Se plantea una parcelación que arroja 18 Viviendas Unifamiliares, mientras que antes se planteaban únicamente 16 Viviendas.

En cualquier caso, el Ayuntamiento deberá definirse por una Ordenación Detallada u otra, ya que ésta última no ha sido suscrita por él, e incluso difiere de la Aprobada Inicialmente (P.A.U.)

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda volver a INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el P.A.U. de referencia por considerar que, salvo en lo relativo al Informe de la Confederación Hidrográfica que solicitó la C.P.U., el resto de cuestiones Técnicas a las que se hizo referencia en la sesión de ésta, de fecha 14 de Diciembre de 2006, continúan sin justificarse.

#### **2.5. - PUERTO LAPICE - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación UA-17 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.**

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

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

**Fecha Redacción Documento Técnico:** Julio de 2006.

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

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** P.O.M., C.P.U. de 10-05-2001, D.O.C.M. de 08-06-2001
- **Población:** 1.011 habitantes (INE 1-1-2006)
- **Objeto:** Desarrollar la Unidad de Actuación UA-17 tal y como está delimitada y definida en el Plan de Ordenación Municipal.
- **Superficie:** 12.824,03 m<sup>2</sup>, según reciente medición.
- **Situación:** Al Sureste de la población, entre las Calles de Las Labores y Calatrava (Antigua Carretera Nacional).
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Muebles y Tapizados Requena, 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 226 de 31 de Octubre de 2006.
- **Publicación Diario:** Lanza de 20 de Octubre de 2006.

- **Resultado de la Información Pública:** Sin Alegaciones ni Alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 20 de Febrero de 2007.
- **Acto de Apertura de plicas:** 11 de Diciembre de 2006.
- **Resultado del Acto:** Plica única.

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

- Documentación Administrativa propia de los Programas de Actuación Urbanizadora.
- Publicaciones efectuadas.
- Certificaciones Municipales.
- Informes Técnicos.

### **3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:**

La constituyen el Plan Especial de Reforma Interior y el Anteproyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación UA-17 del P.O.M., desarrollándose ésta tal y como está definida en dicho Plan de Ordenación, salvo en lo relativo a la superficie establecida en éste en cuanto a la Red Viaria Interior de Sistema Local, fijada numéricamente en 3.540 m<sup>2</sup>; ya que al carecer el P.E.R.I. de Parcelación de ningún tipo, puesto que albergará la ampliación de la Industria ubicada en las inmediaciones, actualmente en funcionamiento, dicho Viario queda en los 1.422,21 m<sup>2</sup> que se concentran mayoritariamente en el área perimetral de la Unidad de Actuación.

La Unidad de Actuación UA-17 carece en el P.O.M. de Puerto Lápice de cualquier tipo de Ordenación Detallada, por lo que ésta se establece mediante el Plan Especial de Reforma Interior del que ahora consta el P.A.U.

El P.E.R.I. carece de Parcelación, puesto que únicamente albergará una única Industria, ya que se trata de la ampliación de las Instalaciones que tiene Tapizados Requena, S.L. en el solar contiguo a la UA-17.

El Agente Urbanizador es propietario único del ámbito total de la UA-17.

### **Normativa Urbanística.**

	<b>POM (o N.N.S.S.)</b>	<b>P.A.U.</b>
Superficie Total	14.565,00 m <sup>2</sup> s	12.824,03 m <sup>2</sup> s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
Uso Principal	Industrial	Industrial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	La resultante de la Ocupación y Altura	0,959 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Coeficiente de homogeneización. En su caso	No se establecen	No se precisan
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	El resultante de la Ocupación y Altura	12.298,24 u.a.

Aprovechamiento Tipo	-	0,959 m <sup>2</sup> th/m <sup>2</sup> s
Superficie Neta	-	9.463,23 m <sup>2</sup> s
<b>Ordenanza</b>	Industrial	Industrial
Parcela mínima	700 m <sup>2</sup> s	No se establece
Frente mínimo	No se establece	No se establece
Retranqueos	8 m a calle, 5 m a lindero posterior y lateral	No se establece
Número de Plantas	2 (B+1)	No se establece
Altura	8 m	No se establece
Ocupación	65 %	No se establece
Edificabilidad neta	La resultante de la Ocupación y Altura	1,299 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Número Máximo de Viviendas / Densidad	-	-

#### Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
<b>Superficie a ordenar</b>	-	12.824,03 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad lucrativa total	-	12.298,24 m <sup>2</sup> t
(□) Dotacional	5 % S.T.O.	642,01 m <sup>2</sup> s
(●) Zonas Verdes	10 % S.T.O.	1.296,58 m <sup>2</sup> s
(*) Aparcamiento Público	1 Plaza/400 m <sup>2</sup> t	36 Plazas
Superficie neta	-	9.463,23 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento	-	12.824,03 u.a.
(Δ) Suelo 10% Aprovechamiento	10% A.T.A.R.	946,32 m <sup>2</sup> s
Instalaciones propias	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
Red viaria	3.540,00 m <sup>2</sup> s	1.422,21 m <sup>2</sup> s

(□) (●) La suma del Suelo Dotacional y de Zonas Verdes (1.938,58 m<sup>2</sup>) supera los 1.456 m<sup>2</sup> de Suelo para Dotaciones Públicas que se establece en el P.O.M. para la UA-17.

(Δ) Se deberá indicar expresamente que se trata de la Cesión del Suelo capaz de materializar el 10% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto; es decir, capaz de poder materializar al menos 1.229,82 m<sup>2</sup>t, ya que no se trata de la Cesión del 10% del Suelo Neto Edificable.

(\*) En el P.E.R.I. se desconoce donde se ubicarán las 36 Plazas de Aprovechamiento Público que se cuantifican pero que no se reflejan gráficamente en ningún sitio. No obstante, en el Anteproyecto de Urbanización las 36 Plazas se descomponen en dos lotes de 16 y 20 Plazas a ubicar en la Calle de Las Labores. Este Estándar Urbanístico necesariamente deberá reflejarse en el Plano de Ordenación 05 del P.E.R.I.

#### 4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** Consta que sólo se realizará el acerado de las calles

- **Red de abastecimiento de agua y riego:** Se realizará a través de la red existente en las edificaciones colindantes, donde se desarrolla en la actualidad la producción de Muebles y Tapizados Requena S.L., empresa promotora del P.A.U.
- **Red de saneamiento y vertido:** Se proyecta un sistema unitario de recogida de aguas pluviales y fecales se conectará a través de las instalaciones existentes al norte de la unidad, en la parcela donde actualmente tiene Muebles y Tapizados Requena, S.L. su fábrica.
- **Red de energía eléctrica:** Su conexión se realizará con la red existente en la instalación contigua donde tiene Muebles y Tapizados Requena, S.L. su fábrica.
- **Red de alumbrado público:** No se contempla, puesto que las calles ya cuentan con este servicio.
- **Red de Telefonía:** Su conexión se realizará con la red existente en las instalaciones contiguas donde tiene Muebles y Tapizados Requena, S.L. su fábrica.
- **Jardinería, mobiliario y señalización:** Se reflejan en el presupuesto del Anteproyecto de Urbanización.

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

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

Consta de las siguientes cláusulas:

PRIMERA: De los objetivos primordiales del Programa.

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

SEGUNDA: De los plazos de desarrollo del Programa.

#### 2.1. Plazos.

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

- 2.2. Prórroga.
- 2.3. Suspensión del cómputo del plazo.
- 2.4 Desarrollo anticipado de las actuaciones.

TERCERA: De las garantía ofrecidas por el Urbanizador.

En cumplimiento de dispuesto en el artículo 110.2 d) TRLOTAU, el Urbanizador presenta ante el Ayuntamiento de Puerto Lápice, en el acto de la firma de este Convenio, aval bancario (datos de identificación) por valor equivalente al SIETE (7%) del coste previsto de las obras de urbanización previsto en el Anteproyecto de Urbanización (Presupuesto de Contrata)

CUARTA: Del Incumplimiento de los compromisos del urbanizador.

4.1. Régimen de las penalizaciones por incumplimiento del Urbanizador.

Las penalizaciones a las que se somete la mercantil MUEBLES Y TAPIZADOS REQUENA, S.L., en su calidad de Urbanizador promotor, para el caso de incumplimiento de los compromisos y obligaciones asumidos, serán las establecidas en el TRLOTAU, en el Planeamiento Municipal y en el propio Programa de Actuación Urbanizadora la Unidad de Actuación UA-17, así como supletoriamente por las disposiciones contenidas en el TRLCAP (artículos 95 y 96) y en el Reglamento General de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (RGLCAP)

4.2. Incumplimiento de los plazos y retrasos de urbanizador.

4.3. Retrasos menores

4.4. Interés de demora.

4.5. Responsabilidad del urbanizador frente a terceros.

QUINTA: Vigencia, caducidad y resolución del Programa.

5.1. Vigencia del Programa.

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

5.2. Procedimiento para la declaración de la resolución.

SEXTA: Conclusión del Programa, recepción de las obras de urbanización y plazos de edificación.

6.1. Conclusión del Programa en los plazos previstos

6.2. Cancelación de las garantías generales.

SEPTIMA: Del suelo neto de cesión obligatoria al Ayuntamiento

El urbanizador propone la compensación económica en metálico correspondiente a la parte de cesión del 10% del aprovechamiento, aceptando la valoración económica que se haya de realizar por los Servicios Técnicos y Jurídicos municipales

## **PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:**

El P.A.U. de la Unidad de ejecución UA-17 se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

**1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.** El urbanizador es el único propietario de todos los terrenos del presente P.A.U.

**2. Gastos de Urbanización.** Las obras de urbanización a tener en cuenta para evaluar los gastos de urbanización son las siguientes:

- Red Viaria: Las obras comprenderán únicamente el acerado del Camino de las Labores, que ya se encuentra urbanizado.
- Saneamiento: Las obras de conexión y acometidas a la red existente.
- Instalación y funcionamiento de los servicios públicos. Suministro y distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios; suministros, transformación, conducción y distribución de energía eléctrica; alumbrado público y telefonía. Todos estos servicios se abastecen desde las instalaciones contiguas ya existentes, por lo que tan sólo habrá que ejecutar las correspondientes acometidas.
- Obras de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano de la Zona Verde.

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN		RESUMEN DE PRESUPUESTO
		<b>Euros</b>
Capítulo I	Movimiento de Tierras.....	2.500,00
Capítulo II	Pavimentación.....	6.500,00
Capítulo III	Infraestructuras.....	2.000,00
Capítulo IV	Saneamiento: redes agua, riego.....	2.500,00
Capítulo V	Instalación eléctrica: M.T. y B.T. ....	3.000,00
Capítulo VI	Alumbrado público .....	1.500,00
Capítulo VII	Telefonía .....	3.000,00
Capítulo VIII	Mobiliario y Varios .....	2.000,00
Capítulo IX	Plantaciones y Jardinería.....	1.500,00
Capítulo X	Señalización .....	500,00
Capítulo XI	Control de Calidad .....	900,00
Capítulo XII	Seguridad y Salud .....	1.000,00
<b>PRESUPUESTOS EJECUCIÓN MATERIAL .....</b>		<b>26.900,00</b>
13% Gastos Generales .....		3.497,00
6% Beneficio Industrial .....		1.614,00
<b>TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN .....</b>		<b>32.011,00</b>
IVA 16% .....		5.121,76
<b>TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA .....</b>		<b>37.132,76 €</b>

### GASTOS DE HONORARIOS POR REDACCION DE DOCUMENTOS TECNICOS

	<b>Euros</b>
Honorarios facultativos y tramitación del P.A.U. ....	6.000,00
Dirección de obra de urbanización (Arquitecto, aparejador).....	1.500,00

Seguridad y Salud (documentos técnicos y dirección de obra) .....	600,00
Proyectos Ingeniero (BT y MT, alumbrado, etc) .....	600,00
Topográfico (previo, definitivo, control obra) .....	300,00
Estudio Geotécnico .....	300,00
<b>TOTAL</b> .....	<b>9.300,00</b>
<b>IVA 16%</b> .....	<b>1.488,00</b>
<b>TOTAL HONORARIOS TECNICOS</b> .....	<b>10.788,00 €</b>

#### TASAS Y OTROS

	<b>Euros</b>
Licencias, Tasas municipales (3%26.900,00) .....	807,00
Notaría, Registro de la Propiedad, Gastos tramitación, publicación anuncios, gastos administración, varios (4%32.011,00).....	1.280,44
<b>TOTAL TASAS Y OTROS</b> .....	<b>2.087,44 €</b>

#### GASTOS DE CONSERVACION DE LA URBANIZACION

	<b>Euros</b>
Se cifran en .....	3.000,00
<b>IVA 16%</b> .....	<b>480,00</b>
<b>TOTAL GASTOS DE CONSERVACION</b> .....	<b>3.480,00 €</b>

#### GASTOS DE PROMOCION Y GESTION

	<b>Euros</b>
Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora (2%53.488,82) .....	1.069,77
Gastos financieros.....	0,00
<b>TOTAL PROMOCION Y GESTION</b> .....	<b>1.069,77 €</b>

---

**TOTAL GASTOS DE URBANIZACION** ..... **54.558,59 €**

**3. Retribución del urbanizador:** Dado que la totalidad del suelo objeto de esta actuación es propiedad de MUEBLES Y TAPIZADOS REQUENA, S.L., quien formula y promueve el Programa de Actuación Urbanizadora, no procede determinar nada al respecto, por cuanto que en el momento de la aprobación y adjudicación del PAU a su favor, coincidirá el Agente Urbanizador y, en consecuencia, no existirá retribución independiente del Agente Urbanizador por la ejecución de las obras de urbanización, por tratarse de la misma persona jurídica.

#### 6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

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

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

Sin Observaciones que realizar al respecto, ya que se considera correcto.

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

- El Documento Técnico del P.E.R.I. deberá completarse con toda la Documentación que para este tipo de Planes establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Aunque los tres lotes de Zona Verde de Sistema Local de 264,25 m<sup>2</sup>, 419,80 m<sup>2</sup> y 612,53 m<sup>2</sup> respectivamente cumplen la condición establecida en el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. respecto a que superan la Superficie Mínima establecida en éste (200 m<sup>2</sup>), se comprueba que no se cumpliría la condición formal de permitir inscribir un círculo de al menos 12 m de diámetro en el lote de 612,53 m<sup>2</sup>, puesto que presenta una anchura lineal discontinua de 5 m, motivo por el que esta superficie no podrá ser considerada como Zona Verde de Sistema Local.
- Necesariamente se deberá hacer referencia y ubicar físicamente el Estándar Urbanístico relativo a las 36 Plazas de Aparcamiento Públicas que se cuantifican, advirtiéndoles ya de antemano que los accesos a las Parcelas nunca computarán como tales Plazas. Este Estándar Urbanístico se deberá reflejar en el Plano 05 del P.E.R.I., relativo a Ordenación.
- Existe discrepancia entre el Suelo Neto Edificable que figura en el Texto (10.159,29 m<sup>2</sup>) y el que se indica en los Planos de Ordenación del P.E.R.I. (9.463,23 m<sup>2</sup>), diferencia que se tendrá que aclarar y corregir. En este sentido hay que advertir que para los cálculos numéricos del P.E.R.I. que figuran en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U. se han considerado 9.463,23 m<sup>2</sup>.
- El P.E.R.I. deberá recoger expresamente la Ordenanza de Aplicación 5.2., establecida ésta en el P.O.M. para Suelos Industriales Urbanos; por lo que necesariamente deberán fijarse los Parámetros Urbanísticos relativos a: Parcela Mínima, Retranqueos, Número de Plantas, Altura y Ocupación.
- Necesariamente deberá indicarse que tanto la Edificabilidad Bruta (coincidente en este caso con el Aprovechamiento Tipo) como la Edificabilidad Neta, que se cuantifican en el P.A.U. en 0,959 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y 1,299 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s respectivamente, no superan la resultante de la Ocupación y Altura que determina la Ordenanza Industrial 5.2 del P.O.M., fundamentalmente en cuanto a la Edificabilidad Neta, en orden de establecer la Edificabilidad Máxima Bruta, sobre todo porque el P.E.R.I. plantea una única parcela de 9.463,23 m<sup>2</sup> susceptible por lo tanto de ser Parcelada en un futuro en 13 lotes de al menos 700 m<sup>2</sup> (Parcela Mínima).
- Se recomienda incluir en el P.E.R.I. la posibilidad futura de someter el área de éste al correspondiente Estudio de Detalle; ya que si en un futuro se deseara parcelar el Suelo Neto Edificable de ahora (9.463,23 m<sup>2</sup>) en parcelas más pequeñas (por ejemplo: 700 m<sup>2</sup>), esta nueva parcelación, siempre que sea sin incremento de Aprovechamiento ni Edificabilidad, precisaría del control de estos parámetros, así como del establecimiento de nuevas Alineaciones y Rasantes (Volúmenes) producto de ejecutar los Viales interiores

correspondientes (Apertura de nuevos Viales que sí permite el Estudio de Detalle siempre que se den las circunstancias que se indican; para lo que resulta fundamental el hecho de considerar la previsión de permitir la Redacción de este tipo de Estudios)

### **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 par 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**

- En la cláusula 7ª se sustituirá el Ayuntamiento de MASCARAQUE por el de PUERTO LÁPICE.
- 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 Jurídico Económica**

- En los gastos de urbanización se reflejarán las indemnizaciones, en su caso, según se establece en el art. 115 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; 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.

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

**2.6. - PUERTO LAPICE - Programa de Actuación Urbanizadora de la Parcela nº 51 del Polígono 8 del Catastro de Rústica, “Paraje Callejuelas”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.**

**Autor Documento Urbanístico:** Miguel Antonio Rodríguez Megía. Arquitecto.

**Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** Sí.

**Fecha Redacción Documento Técnico:** Agosto 2007.

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

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** P.O.M., C.P.U. de 10-05-2001, D.O.C.M. de 08-06-2001.
- **Población:** 1.011 habitantes (INE 1-1-2006)
- **Objeto:** Desarrollo de un Polígono Industrial de nueva creación.
- **Superficie:** 43.185,75 m<sup>2</sup>.
- **Situación:** Al Sureste de la población, junto al Cementerio Municipal y a la Depuradora, y con frente hacia la Colada de Villarta, Variante de Población de la N-420 y Travesía de ésta (prolongación de la Calle Cervantes)
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Arquitectura, Comunicaciones y Obras 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 253, de 6 de Diciembre de 2006.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 24 de Noviembre de 2006.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones y sin Alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 26 de Enero de 2007.
- **Acto de Apertura de plicas:** 15 de Enero de 2007.
- **Resultado del Acto:** Plica Única.

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

- Documentación Administrativa propia de los Programas de Actuación Urbanizadora.
- Certificado del Acuerdo Plenario sobre la Aprobación de la Consulta Previa.
- Certificados Municipales.
- Exposiciones Públicas realizadas.
- Informe Técnico Municipal.
- Concertación Administrativa con los Ayuntamientos colindantes (Daimiel, Las Labores, Manzanares, Villarta de San Juan, Camuñas, Arenas de San Juan y Herencia)
- Informes de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real, el último de ellos fechado el 29 de Marzo de 2007, Informando Favorablemente.
- Informe de la Delegación Provincial de Sanidad.
- Informe de la Dirección General del Agua (Abastecimiento, Saneamiento y Depuración) de cuya lectura no se deducen impedimentos, en cuanto a las Infraestructuras que Informa, para que se desarrolle la Actuación Urbanizadora del Polígono Industrial.
- Informe de Cocemfe-Castilla-La Mancha.
- Informe de la Delegación Provincial de Bienestar Social.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Resolución motivada sobre no necesidad de Evaluación Ambiental, de fecha 20 de Abril de 2007, de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural (Expte: PL/OT/CR-1031/07), de la que existe Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de dicha Delegación en fecha 6 de Agosto de 2007, cuyo literal es el que se refleja a continuación:

*En relación con el “Programa de Actuación Urbanizadora” localizado en parcela nº 51 del polígono catastra de rústica nº 8, paraje Callejuelas, de Puerto Lápice, le comunico que respecto a la adecuación de la misma a la Resolución de 20 de abril de 2007 de Expte. PL/OT/CR-1031/07, de ésta Delegación Provincial, deberán subsanarse los siguientes puntos:*

- 1) *No hay mención específica para la clasificación de la Colada de Villarta como “suelo rústico no urbanizable de protección ambiental” ni la inclusión de los 3 metros adyacentes a ambos lados de la misma.*
- 2) *No menciona las prescripciones establecidas por Resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos para la protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico.*

3) *Deberá aportar el informe vinculante del órgano competente de la Junta en materia de Aguas.*

4) *Además, deberá incluirse en el acuerdo de la C.P.U. para la aprobación definitiva del programa, cuando corresponda, la siguiente condición: “Previo al inicio de los usos y actividades previstos la EDAR municipal debe garantizar la posibilidad de tratamiento de la totalidad de las aguas generadas, en caso contrario se deberá instalar un sistema propio de depuración”.*

- Certificado del Ayuntamiento garantizando que la Red Municipal puede recoger las Aguas Residuales del Sector Industrial (Certificado emitido en base al Informe emitido por la Empresa Dragados)
- Certificado de la Empresa Dragados sobre la Capacidad de la Estación Depuradora de Aguas Residuales relativa a la Depuración de las Aguas Residuales generadas por el Sector Industrial.
- Informe del Servicio de Medio Natural de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural respecto de la Vía Pecuaria denominada “Colada de Villarta”, de 10 m de anchura legal, en el que expresamente consta que la Actuación Industrial no invade la mencionada Colada, si bien advierte que hasta que no se Deslinde dicha Colada no se definirán los límites definitivos de la misma (Ventura y Riesgo futuro)
- Visado-Resolución de la Delegación de Cultura, Autorizando e Informando Favorablemente, pero con Condiciones, el futuro Polígono Industrial de referencia.
- Informe de EMASER, Empresa Mixta Concesionaria del Abastecimiento de Agua del que se concluye indicando que existe Capacidad para asumir el suministro de los caudales y el volumen a demandar por el futuro Polígono Industrial de referencia, al existir un balance positivo respecto de las necesidades que se plantean.

### **3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:**

La constituyen el Plan Parcial de Mejora y el Proyecto de Urbanización del ámbito espacial que pretende desarrollar el P.A.U. de referencia, del que hay que significar que carece de denominación específica, sirviendo para ésta, aparte del Polígono y Parcela de Rústica que se Reclasifica de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbanizable Industrial, la de la Zona del Catastro de Rústica donde se ubica el Suelo Reclasificado, tratándose del “Paraje Callejuelas”.

Todo el Suelo Reclasificado es propiedad del Agente Urbanizador.

Resulta necesario indicar que el Plan de Ordenación Municipal carece de Sectores Urbanizables Industriales, por lo que éste sería el primero. Por el contrario, el Municipio sí que posee pequeñas Unidades de Actuación Industriales.

El Plan Parcial de Mejora prevé la posibilidad de Redactar Estudio de Detalle.

El futuro Polígono Industrial de Titularidad Privada pretende dar un servicio a la localidad inexistente al día de hoy en ésta, al menos a la escala y ubicación que se propone, puesto que las Unidades de Actuación Industriales delimitadas en el P.O.M. de Puerto Lápice, no solo son de pequeñas dimensiones, sino que albergan pequeños Talleres e Industrias dispersas en el perímetro del casco urbano.

### Normativa Urbanística.

	<b>POM (o N.N.S.S.)</b>	<b>P.A.U.</b>
Superficie Total	0,00 m <sup>2</sup> s	43.185,78 m <sup>2</sup> s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	43.185,78 m <sup>2</sup> s	43.185,78 m <sup>2</sup> s
Uso Principal	-	Industrial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	-	0,6511 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Coefficiente de homogeneización. En su caso	-	No se precisa
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	-	28.119,06 u.a.
Aprovechamiento Tipo	-	0,6511 m <sup>2</sup> th/m <sup>2</sup> s
Superficie Neta	-	25.899,97 m <sup>2</sup> s
<b>Ordenanza</b>	Industrial, Naves Aisladas y Adosadas	Industrial, Naves Aisladas y Adosadas
(Δ) Parcela mínima	-	700 m <sup>2</sup> s
Frente mínimo	-	No se establece
(□) Retranqueos	-	Según tipo de Naves
Número de Plantas	-	2 Plantas
Altura	-	8 m a cornisa
Ocupación	-	65 %
Edificabilidad neta	-	1,085 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Número Máximo de Viviendas / Densidad	-	-

(Δ) 700 m<sup>2</sup> para Naves Aisladas

(□) Oscila entre 5 m a linderos lateral y posterior y 8 m a fachada, éste último variable según disponga de Zona de Aparcamiento delantera dentro de la parcela.

### Estándares mínimos de calidad urbana.

	<b>LOTAU / Reglam.</b>	<b>PAU</b>
<b>Superficie a ordenar</b>	-	43.185,78 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad lucrativa total	-	25.899,06 m <sup>2</sup> t
Dotacional	5 % S.T.O.	2.159,29 m <sup>2</sup> s
Zonas Verdes	10 % S.T.O.	4.318,58 m <sup>2</sup> s
Aparcamiento Público	1 Plaza/400 m <sup>2</sup> t	70 Plazas

	Superficie neta	-	25.899,97 m <sup>2</sup> s
	Aprovechamiento	-	28.119,06 u.a.
(*)	Suelo 10% Aprovechamiento	10% A.T.A.R.	Se desconoce
	Instalaciones propias	-	0,00 m <sup>2</sup> s
	Red viaria	-	10.807,94 m <sup>2</sup> s

(\*) Se indica que la cesión del 10% del Aprovechamiento Lucrativo ascenderá a 2.811,90 m<sup>2</sup>t, pero no se concreta el Suelo Neto Edificable en el que este Aprovechamiento se podrá materializar.

#### 4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

##### Obras de Urbanización

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

##### Documentos del Proyecto

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

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

##### PROPUESTA DE CONVENIO:

Consta de las siguientes estipulaciones:

## **I. Compromisos y Plazos.**

a) Del Proyecto de Urbanización.

b) Proyecto de Reparcelación.

ACO, S.L. se compromete a presentar el Proyecto de Reparcelación en el plazo de DOS MESES desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

c) Aprovechamiento Lucrativo.

El diez por ciento (10%) del aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 de la LOTAU, se concreta en 2.655,41 metros cuadrados y será retribuido en metálico por 106.216 Euros.

Tras la valoración realizada por los Servicios Técnicos Municipales, que se adjuntan al presente convenio, se ha determinado el valor del suelo en 40 Euros por cada metro cuadrado, por lo que corresponde recibir al Ayuntamiento la cantidad de 106.216 Euros. Dicha cantidad será satisfecha en el plazo de un mes desde la firma del presente convenio.

d) De la Ejecución y Recepción de las Obras de Urbanización.

1. Ejecución.

Las obras de urbanización comenzarán en el plazo máximo de DOS MESES desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

El plazo máximo de ejecución de las obras será de DOCE MESES desde el comienzo de las mismas, salvo causa de fuerza mayor que impida su desarrollo.

2. Recepción.

3. Mantenimiento de la Urbanización.

e) De las Cuotas de Urbanización.

ACO, S.L. es Agente Urbanizador y ACOPRO, SL la propiedad, ambas empresas comparten el mismo órgano de administración, por lo que no habrá lugar a cuentas externas de liquidación.

## **II. Garantías.**

Como garantía de la ejecución del PAU, en el momento de la firma del presente Convenio, ACO, S.L. adjuntará al mismo el justificante de haber consignado en la Caja de Depósitos del Ayuntamiento, aval bancario de entidad de primer orden por un importe del 10% del coste de las obras de urbanización previsto en la Propuesta Jurídico-Económica,

de conformidad con lo previsto en el artículo 110.3.d) de la LOTAU.

### **III. Penalizaciones.**

Las relaciones entre los agentes intervinientes en el presente proceso de desarrollo urbanístico se rigen por las disposiciones contenidas en la LOTAU, el Plan de Ordenación Municipal de PUERTO LÁPICE, el PAU del SECTOR INDUSTRIAL POLÍGONO 8 PARCELA 51 y las normas que regulan la contratación.

En caso de incumplimiento de los compromisos adquiridos por ACO, S.L. en el presente convenio y en el resto de documentos incluidos en el PAU, el Ayuntamiento podrá acordar la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, previo dictamen de la Comisión Regional de Urbanismo.

### **IV. Cesión de la Adjudicación.**

### **V. Régimen Jurídico.**

#### **PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:**

El P.A.U. de la Unidad de ejecución Sector Industrial se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

#### **1. Relación entre el urbanizador y los propietarios**

El propietario de la parcela 51 del polígono 8, que forma la totalidad de los terrenos del P.A.U. es propiedad de ACOPRO, S.L.

El agente urbanizador ACO, S.L. mediante acuerdo privado con los propietarios de mencionada parcela, ha adquirido la misma en documento público.

El agente urbanizador y el propietario son empresas regidas por le mismo órgano de contratación. Por esto no es necesario establecer ningún acuerdo adicional a de la cesión del propietario de todos los derechos para actuar como agente urbanizador.

#### **2. Gastos de urbanización.**

Proyecto de Urbanización.

Obras Interiores.

1. Excavaciones y movimientos de tierras.....	107.262,41 €
2. Pavimentación del Viario .....	108.241,05 €
3. Red de distr. de aguas residuales .....	50.394,01 €
4. Red de evacuación de aguas residuales .....	51.372,77 €
5. Ct de transf y red subterránea de M.T. ....	58.504,46 €
6. Red subterránea baja tensión .....	25.954,32 €

7. Canalizaciones de telecomunicación .....	24.270,15 €
8. Jardinería y mobiliario urbano .....	10.341,07 €
9. Alumbrado público .....	69.468,87 €
10. Señalización vertical y horizontal .....	3.899,53 €
<b>TOTAL EJECUCION MATERIAL .....</b>	<b>509.707,63 €</b>

Obras Exteriores.

Total Presupuesto ejecución material .....	509.707,63 €
Gastos generales 13% .....	66.261,99 €
<u>Beneficio industrial 6% .....</u>	<u>30.582,46 €</u>
<b>TOTAL .....</b>	<b>606.552,08 €</b>
<u>IVA 16% .....</u>	<u>97.048,33 €</u>
<b>TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION CONTRATA.....</b>	<b>703.600,41 €</b>

Honorarios por redacción de Documentos técnicos.

Honorarios técnicos instrumentos urbanísticos.

Medición topográfica de los terrenos .....	1.650,00 €
Proyecto de Urbanización.....	10.500,00 €
Arquitecto .....	2.000,00 €
Aparejador .....	1.171,00 €
Estudio de seg. y salud y coord. ....	2.000,00 €
Proyecto de reparcelación .....	12.000,00 €
Programa de Actuación Urbanística .....	2.500,00 €
Plan Parcial .....	10.000,00 €
Asesoría Jurídica (Abogados) .....	10.165,00 €
<u>Registro y Notarías .....</u>	<u>9.500,00 €</u>
<b>TOTAL HONORARIOS TECNICOS .....</b>	<b>61.486,00 €</b>
<u>IVA 16% .....</u>	<u>9.837,76 €</u>
<b>TOTAL HONORARIOS TECNICOS .....</b>	<b>71.323,76 €</b>

Tasas y otros.

Tasas municipales Proyecto de urbanización	
2,4% s/703.600,41 .....	16.886,41 €
Publicaciones BOE y diarios	
Total instrumentos urbanísticos .....	6.000,00 €
<u>Otros. Gastos imprevistos .....</u>	<u>1.325,00 €</u>
<b>TOTAL TASAS Y OTROS .....</b>	<b>24.211,41 €</b>

**TOTAL HONORARIOS DOCUMENTOS TECNICOS ..... 95.535,17 €**

Gastos de Conservación

<u>Gastos conservación urbanización (1% s/814.567,65) .....</u>	<u>7.036,00 €</u>
---	-------------------

**TOTAL GASTOS CONSERVACION..... 7.036,00 €**

Gastos de promoción y gestión

Gastos promoción y Gestión de actuación urbanizadora  
(2%806.171,58) ..... 16.123,43 €  
Gastos financieros ..... 0,00 €  
**TOTAL PROMOCION Y GESTION ..... 16.123,43 €**

Resumen Total de Gastos de Urbanización

A. Obras de urbanización ..... 703.600,41 €  
b) Honorarios ..... 95.535,17 €  
c) Indemnizaciones ..... 0,00 €  
d) Gastos de conservación ..... 7.036,00 €  
d) Gastos de promoción y gestión ..... 16.123,43 €  
**TOTAL GASTOS DE URBANIZACION ..... 822.298,01 €**

### 3. Retribución del Urbanizador.

El apartado 4.3 del artículo 110 de la LOTAU 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.

La retribución del Agente Urbanizador se establece en terrenos edificable resultantes de la actuación.

Beneficio del urbanizador

Gastos de urbanización ..... 822.298,01 €  
Beneficio del urbanizador ..... 24.668,94 €  
**TOTAL GASTOS ..... 846.966,95 €**

Retribución mediante cuotas en metálico.

Teniendo en cuenta que los gastos de urbanización ascienden a la cantidad de 846.966,95€ y que la superficie de ordenación, descontada la superficie de dominio público existente, es de 44.678,48 m<sup>2</sup>, la cuota en metálico a la que deberían hacer frente los propietarios asciende a la cantidad de 18,96 € por cada metro cuadrado de superficie aportada.

Retribución mediante aportación de terrenos.

Con el fin de determinar la proporción de dicha aportación, se ha realizado una estimación del valor de repercusión del suelo urbanizado, teniendo en cuenta el valor actual de mercado del suelo bruto rústico inicial del sector es de 2,01 €.

Para estimar el valor de mercado de suelo bruto se ha tenido en cuenta una media del valor de diferentes terrenos, ponderándola por la ubicación y extensión de los mismo, valorándose en 20,97 € el metro cuadrado el valor del suelo bruto aportado. Considerando los parámetros anteriores, la estimación que se ha realizado asciende a la cantidad de 50,00 euros metro cuadrado como valor adjudicado de las parcelas resultantes (con beneficio)

Dado que la superficie lucrativa del sector es de 26.526,657 metros cuadrados, se deduce que el valor de las parcelas resultantes en el sector, una vez terminada la urbanización, asciende a 1.326.332,85 €.

La liquidación final con adjudicación de parcelas resultantes será objeto de estudio pormenorizado en el futuro Proyecto de Reparcelación que se presente.

## **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:**

Sin observaciones que realizar al respecto.

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

- La parcela de 1.458,34 m<sup>2</sup> con destino Dotacional de Sistema Local, no puede computar como tal puesto que está ubicada dentro del área de influencia de los 50 m de Zona de Afección del Cementerio Municipal (Área No Edificable) que se recoge en el Plano P5 del Plan Parcial de Mejora referente a Afecciones del Cementerio y de la Carretera N-420.

No obstante, deberá especificarse el Uso concreto que tendrá la parcela de 1.458,34 m<sup>2</sup> a la que se hace referencia, puesto que el Decreto de Sanidad Mortuoria 175/2005, de 25 de octubre de 2005, de modificación del Decreto 72/1999, de 1 de junio, establece que los 50 m de anchura perimetral estarán libres de toda clase de construcción, excepto Zonas ajardinadas y Edificios destinados a Usos Funerarios; por lo que el destino de los 1.458,34 m<sup>2</sup> de alguna forma ya están predestinados a Usos Funerarios exclusivamente.

- Respecto de la Vía Pecuaria denominada “Colada de Villarta”, en el Plan Parcial de Mejora se hace referencia a “Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras”, Clasificación erróneamente empleada para dicha Colada según establece el Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. (Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental).

- Los tres lotes de 164,55 m<sup>2</sup>, 310,14 m<sup>2</sup> y 819,03 m<sup>2</sup>, todos ellos de Zona Verde de Sistema Local no reúnen la condición formal que establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. en cuanto a poder inscribir en su interior un círculo de 12 m de diámetro. El lote de 164,55 m<sup>2</sup> además de lo anterior, tampoco reuniría la condición superficial que establece el mencionado Reglamento en cuanto a la Superficie Mínima de los 200 m<sup>2</sup>.
- Se deberá concretar el Suelo Neto Edificable en el que se podrá materializar la Cesión del 10% del Aprovechamiento Lucrativo, cuantificado éste en 2.811,90 m<sup>2</sup>t.
- Se deberá aclarar si la Parcela Mínima Edificable es: 700 m<sup>2</sup>, 500 m<sup>2</sup> o 185 m<sup>2</sup>, ya que existe discrepancia entre el Texto de la Ordenanza de Edificación que figura en el Plan Parcial de Mejora (página 43 y siguientes de éste) y la Ficha Resumen de la página 47 (Condiciones de la Ordenación).
- Necesariamente deberán establecerse los Parámetros Urbanísticos del Suelo Dotacional Público, no procediendo dejarlos a futuro y en función de las necesidades del Ayuntamiento. Se sugiere que se puede remitir el Uso Dotacional Público de referencia a alguna Ordenanza de Edificación ya existente en el P.O.M. y por lo tanto a los Parámetros Urbanísticos de ésta.
- Se le recomienda al Ayuntamiento de Puerto Lápice que reconsidere la Ordenación Detallada otorgada al Sector Urbanizable delimitado y definido a través del Plan Parcial de Mejora del P.A.U. de referencia, todo ello en orden a agrupar tanto las Reservas de Suelo de Zonas Verdes como de Suelo Dotacional de Sistemas Locales en una única parcela para cada uno de dichos Usos Públicos; al objeto de obtener la mayor operatividad y mejor Aprovechamiento, concentrado, del mencionado Suelo Patrimonial Municipal, sobre todo, y en definitiva, mejor ubicación, uso y disfrute de futuros Servicios Municipales en cuanto a Equipamientos por parte de los ciudadanos.

### **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 tienen 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.
- Justificación 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.
- En el Proyecto de urbanización existirá cuadro de precios descompuestos según se establece en el artículo 101 (Documentos de los proyectos de urbanización) del Decreto 248/2004 de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de O.T.A.U.

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

##### **- Propuesta de Convenio**

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 art. 11 del T.R.L.O.T.A.U.

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

La retribución al Agente Urbanizador se realizará en terrenos edificables por lo que se establecerá la proporción o parte de los solares de la actuación constructiva de la retribución del urbanizador según se establece en el Art. 110 T.R.L.O.T.A.U.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el P.A.U. de referencia por considerar que:

1º En la formulación del expediente quedan justificadas las finalidades que establecen el Artículo 37,3, a), b), c) y d) y el Artículo 136,3, a), b), c) y d) del Texto Refundido y Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. respectivamente.

2º El Ayuntamiento ha acreditado y justificado todas las cuestiones o aspectos expresamente indicados en el Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en fecha 6 de Agosto de 2007.

No obstante, y referente al Informe-Adecuación al que se hace referencia en el apartado anterior, hay que advertirle al Ayuntamiento de Puerto Lápice que la Aprobación Definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora de referencia, deberá incluir la condición establecida en el mencionado Informe-Adecuación, relativa a: *“Previo al inicio de los usos y actividades previstos la EDAR municipal debe garantizar la posibilidad de tratamiento de la totalidad de las aguas generadas, en caso contrario se deberá instalar un sistema propio de depuración”*.

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.

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

## **2.7. - TORRALBA DE CALATRAVA - Programa de Actuación Urbanizadora del “PR-1, Sur”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.**

**Autor Documento Urbanístico:** Ricardo Moraleda Novo y María Castro Fernández, Arquitectos.

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

**Fecha Redacción Documento Técnico:** Diciembre 2006.

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

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** Normas Subsidiarias, 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 la parte Sur del ámbito del PR-1 previsto en las N.N.S.S. de Torralba de Calatrava.
- **Superficie:** 27.467,15 m<sup>2</sup> con 2.100,14 m<sup>2</sup> de Sistema General de Comunicaciones y de 25.367,01 m<sup>2</sup> excluido dicho Sistema General.
- **Situación:** Al Este de la población, con frente y accesos desde la Calle Progreso.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Urbazo, S.A.)

### **2.- TRÁMITE:**

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

- **Publicación D.O.C.M.:** nº 54 de 12 de Marzo de 2007.
- **Publicación Diario:** “La Tribuna”, de 21 de Febrero de 2007.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin Alegaciones ni Alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 20 de Abril de 2007.

- **Acto de Apertura de plicas:** 23 de Abril de 2007.
- **Resultado del Acto:** Plica Única presentada por “Urbazo, S.A.”

### 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 constituye el Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo así como el Anteproyecto de Urbanización del ámbito espacial que delimita dicho P.E.R.I.D.

El P.E.R.I. se ciñe a la parte Sur del ámbito espacial del PR-1 delimitado en las N.N.S.S. de Torralba de Calatrava.

El ámbito espacial del PR-1 que contienen las Normas de Torralba de Calatrava carece de Ordenación Detallada salvo en lo concerniente a los Viales y anchura de éstos y a la ubicación de las Cesiones (Plaza de Nueva Creación)

#### Normativa Urbanística.

	<b>POM (o N.N.S.S.)</b>	<b>P.A.U.</b>
(*) Superficie Total	57.000,00 m <sup>2</sup> s	27.467,15 m <sup>2</sup> s
(•) Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	1.050,00 m <sup>2</sup> s	2.100,14 m <sup>2</sup> s
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	La resultante	0,5022 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Coeficiente de homogeneización. En su caso	-	1
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	-	12.740,00 u.a.
Aprovechamiento Tipo	15% Aprovechamiento medio	0,5022 m <sup>2</sup> th/m <sup>2</sup> s
Superficie Neta	La resultante	14.467,90 m <sup>2</sup> s
<b>Ordenanza</b>	Residencial Zona C	Residencial Zona C
Parcela mínima	125,00 m <sup>2</sup> s	125,00 m <sup>2</sup> s
Frente mínimo	7,00 m	7,00 m
Retranqueos	Según tipología Adosada, Aislada o Pareada	Según tipología Adosada, Aislada o Pareada
Número de Plantas	2 (B+1)	2 (B+1)
Altura	7,5 m	7,5 m

Ocupación	85 %	85 %
Edificabilidad neta	La resultante	0,88 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Número Máximo Viviendas / Densidad	143 Viv.,25 Viv/Ha	63 Viv.,25 Viv/Ha

(•) El Sistema General (de Comunicaciones), corresponde al acondicionamiento de la Calle Progreso, Antigua carretera N-420-430.

(\*) La Superficie Total considerada incluye los 2.100,14 m<sup>2</sup> de Suelo correspondientes al Sistema General de Comunicaciones de la Calle Progreso, por lo que la Superficie Total, excluido el Sistema General mencionado, ascendería a 25.367,01 m<sup>2</sup>.

#### Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
<b>Superficie a ordenar</b>	-	27.467,15 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad lucrativa total	La resultante	12.740,00 m <sup>2</sup> t
(Δ) Dotacional	20 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	2.508,00 m <sup>2</sup> s
(□) Zonas Verdes	10 % S.T.O. m <sup>2</sup> s	2.536,70 m <sup>2</sup> s
Aparcamiento Público	1 Plaza/200 m <sup>2</sup> t	70 Plazas Públicas
Superficie neta	La resultante	14.467,90 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento	El resultante	12.740,00 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	10 % A.T.A.R.	No se cuantifica
Instalaciones propias	-	40,00 m <sup>2</sup> s
Red viaria	La resultante	5.814,41 m <sup>2</sup> s

(Δ) y (□) Aunque se trata de Suelo Urbano No Consolidado, en la ficha del PR-1 contenida en las N.N.S.S. de Torralba de Calatrava, se establece que las Cesiones Mínimas (Estándares de Calidad) serán las del Suelo Urbanizable (Residencial en este caso)

#### 4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

##### Obras de urbanización:

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el anteproyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado principalmente hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema separativo para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre principalmente por la calzada.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de riego. No consta la existencia de hidrantes contra incendios.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el anteproyecto de:
  - Red eléctrica de baja tensión.

- Red eléctrica de media tensión y centro de transformación.
- Red de alumbrado público.
- **Red de telefonía:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telefonía.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el anteproyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el anteproyecto de urbanización.

### **Documentos del Anteproyecto:**

El Anteproyecto consta de memoria, planos y presupuesto.

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

### **PROPUESTA DE CONVENIO:**

En la propuesta de convenio se recogen las siguientes estipulaciones:

1ª/ Objeto.

2ª/ Ámbito.

3ª/ Obra Urbanizadora, donde consta, entre otras consideraciones:

Iniciar las obras de urbanización dentro de los SEIS meses siguientes a la disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, otorgada por los instrumentos de gestión o las autorizaciones necesarias.

Ejecutar en plazo no superior a DIECIOCHO meses todas las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora desde el inicio de las mismas.

4ª/ Garantías y Penalizaciones.

El Urbanizador, principal interesado en la correcta y rápida ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación PR-1 Sur, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 110.3.d) LOTAU constituirá, una vez resulte adjudicatario, la fianza que en su caso exija el Ayuntamiento dentro de los límites del citado artículo con respecto a los costes de urbanización previstos en el Proyecto de Urbanización en garantía del cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas. El aval bancario se constituirá por tiempo indefinido y garantizará las obligaciones y compromisos que el urbanizador ha asumido ante la Administración Pública actuante.

El pleno, en sesión celebrada el día 10 de Mayo de 2.007, acuerda que la fianza mínima será del 7%, según el art. 110.3.d) del DL 1/2004, de 28 de Diciembre, por el que se aprueba el T.R.L.O.T.A.U.

5ª/ Presentación del proyecto de Reparcelación y Urbanización.

6ª/ Responsabilidad del Urbanizador.

7ª/ Intervención de la Administración Pública actuante.

8ª/ Relación entre el Urbanizador y los Propietarios.

9ª/ Recepción de la Obra Urbanizadora.

10ª/ Simultaneidad de Urbanización y Edificación.

11ª/ Ejecución de las Obras.

12ª/ Gastos de Urbanización y Coeficiente de Permuta.

13ª/ Régimen Jurídico de aplicación.

### **PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:**

El P.A.U de la Unidad de Actuación PR-1 SUR se realiza mediante GESTIÓN INDIRECTA.

#### **1º Relación entre el urbanizador y los propietarios:**

El Urbanizador dispone de 8.046,17 m<sup>2</sup> lo que supone el 31,72% del área de reparto y consta que se encuentra en disposición de formalizar acuerdos con los distintos propietarios del ámbito para facilitar la gestión de la actuación.

2º Gastos de urbanización:

<b>CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL</b>		
		<b>PRESUPUESTO</b>
Presupuesto Ejecución Contrata		824.014,50 €
Gastos generales PEC	6,00%	49.440,87 €
Beneficio Industrial PEC	13,00%	107.121,89 €
<b>Presupuesto de Ejecución Material</b>		<b>980.577,26 €</b>
Redacción Técnica Proyectos		16.480,29 €
Dirección de obras, Seg. y Salud		10.986,86 €
Otros técnicos (topógrafo, perito)		2.746,72 €
Asesoría jurídica		29.882,60 €
<b>Honorarios</b>		<b>60.096,47 €</b>
Inscripción registral		14.941,30 €
Publicaciones		3.000,00 €
<b>Tramitaciones</b>		<b>17.941,30 €</b>

<b>Conservación (2% PEM)</b>	<b>2,00%</b>	<b>29.417,32 €</b>
<b>SUBTOTAL URBANIZACIÓN Y GESTIÓN</b>		<b>1.088.032,34 €</b>
Gastos Financieros (4%)	4,00%	43.521,29 €
Gastos Generales (5%)	5,00%	54.401,62 €
Beneficio Urbanizador (10%)	10,00%	108.803,23 €
<b>GASTOS Y BENEFICIO URBANIZADOR</b>		<b>206.726,14 €</b>
<b>GASTOS URBANIZACIÓN</b>		<b>1.294.758,48 €</b>
IVA		207.161,36 €
<b>TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN</b>		<b>1.501.919,84 €</b>

### 3º Proporción de solares o cuotas de retribución:

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

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

$$\text{Coeficiente de permuta} = \frac{\text{Costes de urbanización}}{\text{Valor suelo urbanizado}}$$

$$\text{Coeficiente de permuta} = \frac{\text{Costes de urbanización}}{(\text{Costes de urbanización} + \text{Valor suelo origen})}$$

Aplicando los valores antes indicados resulta que

$$K = 51,04 / (45,00 + 51,04) = 45,00 / 96,04 = 53,15\%$$

Así pues, por cada 100 unidades de aprovechamiento que correspondan a los propietarios (excluido ya el 10% municipal), el urbanizador será retribuido con 53,15 m<sup>2</sup>.

### CUADRO RESUMEN CÁLCULO COEFICIENTE DE PERMUTA

Gastos de urbanización	1.294.758,48 €
Superficie actuación	25.367,01 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad privativa (90%)	11.466,00 m <sup>2</sup> t

	Valor suelo origen	Repercusión urbanización	Valor suelo urbanizado	Coeficiente de permuta
Superficie	45,00 €/m <sup>2</sup> s	51,04 €/m <sup>2</sup> s	96,04 €/m <sup>2</sup> s	53,15%
Edificabilidad (90%)	99,56 €/m <sup>2</sup> t	112,92 €/m <sup>2</sup> t	212,48 €/m <sup>2</sup> t	53,15%

### 4º Incidencia económica de los compromisos que interese adquirir el urbanizador:

4.1 Plazos.

4.2 Monetización del aprovechamiento Municipal.

URBAZO S.A. propone en este momento la monetarización del 10% de aprovechamiento que corresponde a la Administración. A tal efecto, se abonará, en caso de conformidad, la cantidad que resulte del Informe de Valoración que deba realizar el técnico municipal, según lo previsto en la LOTAU.

Los pagos se formalizarán en los quince días siguientes a la consecución de los siguientes eventos:

- Adjudicación Programa de Actuación Urbanizadora: 50%
- Aprobación Proyecto de Reparcelación: 30%
- Inscripción Proyecto de Reparcelación: 20%

El pleno, en sesión celebrada el 10 de Mayo de 2.007, acuerda, en relación con la propuesta de monetarización de la cesión del 10% de AT a este Ayuntamiento: Esta entidad rechaza la propuesta de monetarización, disponiendo este Ayuntamiento de los terrenos que le correspondan según TRLOTAU.

#### 4.3 Eficiencia ecológica.

URBAZO S.A. se compromete a aportar junto al Proyecto de Urbanización un estudio complementario realizado por consultora especializada en la realización de Estudios de Impacto Ambiental, con determinaciones complementarias y vinculantes para el Proyecto con respecto a la ejecución de la obra de urbanización.

#### 4.4 Mejora del paisaje urbano.

URBAZO S.A. se compromete a patrocinar, como Agente Urbanizador, un concurso público con el objeto de encargar el diseño y ejecución de una escultura significativa a establecer en uno de los espacios de dominio público del ámbito. El valor máximo del patrocinio es de 3.000 €.

#### 4.5 Control de calidad.

Dentro de la Ejecución Material de la Urbanización se establecerá una partida de al menos un 1% con destino al control de calidad de la obra. El valor, en consecuencia de este compromiso asciende a los 8.214,00 €.

#### 4.6 Incidencia económica de compromisos complementarios.

La incidencia de los compromisos complementarios que acabamos de señalar, a los efectos de lo previsto en el artículo 110.4.d LOTAU es de:

- Anexo ambiental el Proyecto de Urbanización: 5.000,00 €
- Patrocinio concurso público escultura: 3.000,00 €
- Total valor compromisos complementarios: 8.000,00 €

Además, el control de calidad se valora en 8.214,00 €, como reserva de esta cantidad dentro del Presupuesto de Ejecución material.

## **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 para este tipo de Expedientes establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

No obstante deberá completarse con el Informe Preceptivo de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, respecto de la afección que representa el desarrollo del PR-1 Sur hacia el arroyo Pellejero ubicado en el extremo Este de la actuación.

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

El Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo deberá completarse antes de la Aprobación Definitiva y Adjudicación del P.A.U. del que forma parte, con:

- Un cuadro comparativo mediante el que se compruebe el estado urbanístico en cuanto a todos los Parámetros y Estándares con los que quedará la parte Norte del PR-1, ya que no sólo no se indica, sino que se comprueba que el P.E.R.I. aprovecha, además de para fragmentar el ámbito del PR-1, para redelimitar excluyendo suelo de la parte del ámbito a la que denomina PR-1 Norte y de la que se desconoce su futuro. En este sentido, se advierte que admitir la fragmentación del PR-1 inicial deberá estar acompañada además de la viabilidad urbanística, futura de la parte PR-1 Norte en los términos que ahora necesariamente deberá recoger el P.E.R.I. de la parte Sur.

- En el Suelo Dotacional Público, que ascenderá a 2.548,00 m<sup>2</sup>, no pueden incluirse los 40 m<sup>2</sup> correspondientes a los dos Centros de Transformación con los que contará el ámbito de la actuación, por lo que la parcela de 2.508,00 m<sup>2</sup> que para ese Uso y destino se delimita en el P.E.R.I., deberá ampliarse en 40 m<sup>2</sup>, a cambio preferiblemente de disminuir la Superficie Neta (1.897,31 m<sup>2</sup>) de la parcela Residencial M3.1, tangente a la mencionada parcela Dotacional.

- Deberá hacerse referencia expresa tanto numérica como gráficamente a la superficie y ubicación del Suelo Urbanizado donde se materializará el 10% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto, coincidente en este caso con la Edificabilidad Bruta del ámbito del PR-1 Sur; Aprovechamiento Tipo que asciende a 1.274,00 u.a.

- En el P.E.R.I. deberá incluirse necesariamente la Ficha del PR-1 que contienen las N.N.S.S. de Torralba de Calatrava, página 164 de éstas, relativa a las Condiciones de

Desarrollo del Área.

### **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.

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

#### **- Propuesta de Convenio**

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

#### **- Propuesta Jurídico-Económica**

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

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como INFORME 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.

## **2.8. - TORRALBA DE CALATRAVA - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación UA-10-1, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.**

**Autor Documento Urbanístico:** Rafael Humbert Fernández. Arquitecto.

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

**Fecha Redacción Documento Técnico:** Febrero 2.007.

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

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 22-06-1993, D.O.C.M. de 28-07-1993.
- **Población:** 3.006 habitantes (INE 1-1-2006)
- **Objeto:** Desarrollo de una parte de la Unidad de Actuación Discontinua UA-10, concretamente la parte ubicada al Norte de la población.
- **Superficie:** 8.384,24 m<sup>2</sup>.
- **Situación:** Al Este de la población, entre la Calle Calvario y la Ronda de América (Antigua N-420).
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Deimos Inversiones y Proyectos S.L.)

### **2.- TRÁMITE:**

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

- **Publicación D.O.C.M:** nº 65, Fascículo II, de 27 de Marzo de 2.007.
- **Publicación Diario:** “La Tribuna”, de 15 de Marzo de 2.007.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin Alternativas Técnicas en competencia y sin Alegaciones.
- **Fecha de Certificación:** 21 de Mayo de 2.007.
- **Acto de Apertura de plicas:** 23 de Mayo de 2.007.
- **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 Tribunales Catastrales.
- Certificados Municipales.
- Informe Técnico Municipal.

### **3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:**

La constituye la Asunción Detallada de la parte de la Unidad de Actuación Discontinua UA-10, así como el Anteproyecto de Urbanización de dicha parte.

Se advierte que aunque ahora se asume la Ordenación Detallada establecida en la Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Torralba de Calatrava, Aprobada Definitivamente en C.P.U. de 25 de Febrero de 1.999, en ésta se indica que el desarrollo de esta Unidad, más otras, está sometido a Estudio de Detalle.

Igualmente, hay que aclarar que la UA-10 la componen dos partes ubicadas equidistantes entre sí, una parte ubicada al Norte y otra al Sur de la población, siendo la parte más ubicada al Norte la que se desarrolla ahora.

#### Normativa Urbanística.

	<b>POM (o N.N.S.S.)</b>	<b>P.A.U.</b>
Superficie Total	29.909,00 m <sup>2</sup> s	8.384,24 m <sup>2</sup> s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
Uso Principal	Residencial	Residencial
(*) Edificabilidad Bruta (lucrativa)	- m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,84 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Coefficiente de homogeneización. En su caso	No se establecen	1
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	No se establecen	7.067,66 u.a.
Aprovechamiento Tipo	No se establecen	0,84 m <sup>2</sup> th/m <sup>2</sup> s
Superficie Neta	23.979,00 m <sup>2</sup> s	6.179,80 m <sup>2</sup> s
<b>Ordenanza</b>	Residencial Tipo B	No se indica
Parcela mínima	125,00 m <sup>2</sup> s	No se indica
Frente mínimo	Mayor de 7,00 m	No se indica
Retranqueos	No se indica	No se indica
Número de Plantas	2 plantas	2 plantas
Altura	7,50 m	7,50 m
Ocupación	100 %	100 %
(*) Edificabilidad neta	- m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1,14 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Número Máximo de Viviendas / Densidad	No se establece	No determinadas

#### Estándares mínimos de calidad urbana.

	<b>LOTAU / Reglam.</b>	<b>PAU</b>
(*) <b>Superficie a ordenar</b>	-	8.384,24 m <sup>2</sup> s
(*) Edificabilidad lucrativa total	- m <sup>2</sup> t	7.067,66 m <sup>2</sup> t
Dotacional	- m <sup>2</sup> c	0,00 m <sup>2</sup> s
Zonas Verdes	8,8%/23.979,00 m <sup>2</sup> s	767,84 m <sup>2</sup> s
Aparcamiento Público	1 Plaza/200 m <sup>2</sup> t	35 Plazas
Superficie neta	- m <sup>2</sup> s	6.179,80 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento	- u.a.	7.067,66 u.a.

(□) Suelo 10% Aprovechamiento	10% A.T.A.R.	No se determina
Instalaciones propias	0,00 m <sup>2</sup> s	23,78 m <sup>2</sup> s
Red viaria	5.930,00 m <sup>2</sup> s	1.412,82 m <sup>2</sup> s

(\*) La resultante de la Altura, Ocupación y el Fondo Edificable (20,00 m)

(□) Únicamente se indica que el 10% de Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto ascenderá a 706,77 m<sup>2</sup>t, pero no el Suelo sobre el que se materializará dicho Aprovechamiento.

#### 4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

##### **Obras de urbanización:**

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

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

El Anteproyecto consta de memoria y planos.

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

##### **PROPUESTA DE CONVENIO a suscribir entre el Ayuntamiento y el Urbanizador:**

Constan las siguientes estipulaciones:

#### CAPÍTULO I. RELACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN.

1ª El plazo para realizar las obras de urbanización se establece en 3 años.

2ª El Urbanizador asume el compromiso expreso de formular y presentar ante el Ayuntamiento los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, en el plazo de DOS MESES desde la notificación de la adjudicación del Programa.

3ª Podrán simultanearse las obras de edificación y urbanización, conforme a lo dispuesto en los artículos 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y 118,3 de la L.O.T.A.U.

El plazo de ejecución será de UN AÑO desde su inicio.

4ª El Ayuntamiento de Torralba de Calatrava, como Administración actuante, supervisará la ejecución de la actuación en los términos previstos por la Ley.

5ª En materia de garantías, el Urbanizador ha constituido un aval bancario por el 7% del coste previsto de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación, de conformidad con el Artículo 110.3 d) de la L.O.T.A.U., pudiendo el Ayuntamiento de Torralba de Calatrava, en caso de resolución de la adjudicación o de ejecución incorrecta de las obras de urbanización, proceder a su ejecución para completar la urbanización o para subsanar las deficiencias de la misma. Una vez finalizadas las obras, previa conformidad de los servicios técnicos municipales, se procederá a recepcionarlas y a la devolución del aval.

6ª El Urbanizador podrá en cualquier momento y en escritura pública y previa autorización, ceder su condición a favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante la Administración actuante.

7ª Se establecen las condiciones respecto de:

- Retrasos menores.
- Interés de demora.
- Incautación de garantías.
- Responsabilidad del Urbanizador frente a terceros.
- Penalización para el supuesto de incumplimiento por parte del Urbanizador en el plazo de ejecución de 90 € por día.

## CAPÍTULO II. JUSTIFICACIÓN Y VINCULACIÓN DE LA PROPUESTA.

8ª Naturaleza de la oferta económica.

9ª Obras de infraestructuras y servicios exteriores.

10ª Forma de pago.

## CAPÍTULO III. RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.

11ª Criterios de valoración.

12ª Criterios de reparcelación.

13ª Carácter de la oferta.

14ª Garantías de los propietarios.

15ª Regulación de compensaciones.

#### **CAPÍTULO IV. LIQUIDACIÓN Y PAGO.**

16ª Certificaciones por el Arquitecto Director de las Obras.

17ª Liquidación de la cuenta provisional del Proyecto de Reparcelación.

18ª Régimen Jurídico que regula el convenio.

#### **PROPUESTA DE CONVENIO a suscribir con los propietarios para el pago en metálico.**

Constan las siguientes estipulaciones:

1ª Objeto del Convenio.

2ª Condición de eficacia.

3ª Obligaciones del Urbanizador.

4ª Retribuciones del Urbanizador.

5ª Obligaciones de la Propiedad.

#### **PROPUESTA JURIDICO-ECONÓMICA:**

El P.A.U de la Unidad de Actuación UA-10-1 se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

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

A) Regulación General.

El Artículo 110 punto 4.3 a) de la L.O.T.A.U. dispone que la proposición jurídico-económica comprenderá el “desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquel sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas el modo de retribución del urbanizador”.

Por otra parte, el Artículo 118 del mismo texto legal regula las relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados.

#### B) Disponibilidad de los terrenos.

En el momento de formularse esta Proposición la Promotora tiene documentada la disponibilidad de la totalidad de los terrenos afectados por la Unidad de Actuación UA-10-1, con una superficie de 8.384,24 m<sup>2</sup>, por lo que es el propietario único de la Unidad de Actuación.

### 2. Gastos de urbanización:

#### URBANIZACIÓN

- Jardinería y riego.....	18.459,00 €	
- Red eléctrica y alumbrado.....	50.600,00 €	
- Pavimentación y acerado.....	25.450,00 €	
- Redes de abastecimiento.....	25.845,00 €	
		TOTAL 120.354,00 €
HONORARIOS TÉCNICOS, ANUNCIOS, TASAS, NOTARÍA Y REGISTRO.....		30.000,00 €
GASTOS DE CONSERVACIÓN.....		4.000,00 €
GASTOS FINANCIEROS.....		300,00 €
	TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	154.654,00 €

A los diferentes capítulos que integran los gastos de urbanización habrá que aplicarles el I.V.A. que legalmente corresponda en el momento de su devengo.

### 3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

El Urbanizador propone como forma de retribución de la Actuación Urbanizadora el pago en metálico.

La retribución del Urbanizador ascenderá a la suma de 154.654,00 € más el I.V.A. correspondiente.

### 4. Oferta de adquisición en metálico de la cesión del 10%:

La mercantil DEIMOS INVERSIONES Y PROYECTOS S.L., en su condición de aspirante a Urbanizador y en base a lo dispuesto en el Artículo 93 de la L.O.T.A.U., formula al Excmo. Ayuntamiento de Torralba de Calatrava la adquisición en metálico de la superficie correspondiente a la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad

de Actuación que se concreta en 706,77 m<sup>2</sup>t (techo de edificabilidad) en el precio de SETECIENTAS SETENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y UN CÉNTIMOS POR METRO CUADRADO TECHO (778,61 €/m<sup>2</sup>t). El precio de la oferta se ha obtenido a partir del módulo de V.P.O. Zona 2 que es de 973,27 €/m<sup>2</sup>u, dividiéndolo por 1,25 para obtener el precio m<sup>2</sup> construido y aplicando un 15% como valor de repercusión del suelo sería 116,79 €/m<sup>2</sup>t.

En relación con el mencionado apartado existe Informe del Arquitecto Municipal, de fecha 27 de Junio de 2.007, donde consta:

*Este Servicio Técnico considera que la presente proposición jurídico-económica y propuesta de Convenio urbanístico es favorable a los intereses municipales, siempre y cuando por el pleno considere oportunos los siguientes puntos:*

*1.- La proposición jurídico-económica, propone la fianza mínima del 7%, según el artículo 110.4.3 del DL 1/04, de 28 de Diciembre, por el que se aprueba TRLOTAU.*

*3.- La proposición jurídico-económica, propone la monetarización, de la cesión del 10% del AP a este Ayuntamiento, que son 706,77 metros cuadrados de techo al precio de 116,79 euros metro cuadrado de techo. Esta propuesta económica proviene de aplicar el precio de vivienda de VPO.*

## **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 para este tipo de Expedientes Urbanísticos establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

No obstante, como la Calle Calvario coincide con la antigua Carretera N-420, se estima conveniente recabar Informe Sectorial de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real, sobre todo a efectos Patrimoniales.

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

- 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.

- La Alternativa Técnica 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 25 de Febrero de 1.999, D.O.C.M. de 20 de Marzo de 1.999; mediante la cual, y entre otros objetivos se creó la Unidad de Ejecución UE-ZV cuyo Sistema de Actuación era el de Expropiación de Iniciativa Pública, y en la que se concentran todas las Cesiones Obligatorias de Espacios Libres (8,8% sobre el Suelo Neto Residencial de las Unidades de Ejecución afectadas, entre las que se encuentra la UE-10). La UE-ZV se ubica en uno de los márgenes del Arroyo Pellejero, con la finalidad de ampliar la Zona de Protección del cauce de éste.

En este sentido se deberá especificar porqué el 8,8% de la Superficie Neta Edificable del P.A.U. de referencia se ubica en el ámbito espacial de la UA-10-1 y no en la UE-ZV; así como porqué ese 8,8% se realiza sobre 8.384,24 m<sup>2</sup> lo que arroja 737,81 m<sup>2</sup> (767,84 m<sup>2</sup> en el P.A.U.) y no sobre 6.179,80 m<sup>2</sup>, lo que representa 543,82 m<sup>2</sup>.

- Puesto que el P.A.U. de referencia fragmenta la Unidad de Actuación Discontinua delimitada físicamente en las N.N.S.S. a través de la Modificación Puntual de éstas, Aprobada Definitivamente en C.P.U. de 25 de Febrero de 1.999, aunque se trata de una única Ficha en cuanto a números globales; se deberán incluir necesariamente los datos numéricos con los que quedará la que podríamos denominar Unidad de Actuación UA-10-2, y a la que no se hace referencia en ningún punto del P.A.U.
- Necesariamente se deberán establecer el número de Viviendas previstas para la UA-10-1, número que habrá de entenderse siempre como Máximo.
- Si en el Programa de Actuación Urbanizadora no se contempla la Cesión del 8,8% a la que se hace referencia en el punto anterior, asumiéndose como tal los dos lotes de 382,32 m<sup>2</sup> y de 385,52 m<sup>2</sup> (767,84 m<sup>2</sup> en total) que se ubican enfrentados junto a la Ronda de América; el P.A.U. requerirá Informe Preceptivo y Dictamen de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha respectivamente ya que le sería aplicable el Trámite Administrativo que establecen los Artículos 39,3 y 120,5 del Texto Refundido y Reglamento de Planeamiento respectivamente.
- Igualmente deberán incluirse todos los datos no indicados ni determinados a los que se hace referencia en los cuadros relativos a : “Normativa Urbanística” y a “Estándares Mínimos de Calidas Urbana” que se recogen en el Apartado nº 3 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., relativo a la Alternativa Técnica.

### **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 Jurídica-Económica:**

En los gastos de urbanización se deberán reflejar las obras de saneamiento e indemnizaciones, en su caso, según se establece 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; 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.

### **3.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

#### **3.1. - ARGAMASILLA DE ALBA - Proyecto de Urbanización del Sector Urbanizable Residencial “Divino Maestro”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo.**

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

## **1/ ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL P.AU. DEL SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL “DIVINO MAESTRO”**

- Informe Previo (Condicionado a subsanaciones) en C.P.U. de sesión de 24 de Mayo de 2.007.
- Agente urbanizador: Ayuntamiento (Gestión Directa)
- Información Pública: D.O.C.M, Lanza y Tablón de Edictos de la Corporación, sin existir alegaciones, según certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 4 de Julio de 2.007.

## **2/ INFORME PREVIO DEL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN (C.P.U. 24 de Mayo de 2007)**

### **Obras de urbanización:**

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

### **Documentos del Anteproyecto:**

El Anteproyecto consta de Memoria, Planos y Presupuesto.

### **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.
- Los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) deberán cumplir lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha. Así mismo deberán reflejarse las plazas reservadas a minusválidos.
- Puesto que el P.A.U, ahora Informado consta de Anteproyecto de Urbanización; se le advierte al Ayuntamiento que en aplicación del Artículo 111,3 del Texto Refundido de la

L.O.T.A.U., el Proyecto de Urbanización definitivo se someterá al procedimiento de Aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora.

### **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.
- El proyecto se encuentra sin visar por el colegio oficial correspondiente.
- Las aceras de 1,5 m de anchura y con las farolas dentro de ellas no cumplen con lo establecido en el anexo 1. Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, donde consta que para que un itinerario sea accesible deberá tener una anchura libre mínima de 1,50 m.
- Deberá aportarse planos de detalles de los aparcamientos de minusválidos, que deberán cumplir con lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Deberá reflejarse en el proyecto las instalaciones de protección contra incendios.
- En el proyecto de urbanización deberán reflejarse las acometidas de los servicios urbanísticos a las parcelas.
- En el plano de la red de abastecimiento deberá reflejarse todos los elementos que componen la misma (llaves de paso, válvulas de compuerta, válvulas reductoras de presión etc.) y en general todos los elementos que componen la instalación.
- La red de energía eléctrica discurrirá preferentemente por el acerado.

#### **4/ DIFERENCIAS ENTRE EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN ACTUAL Y EL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN INFORMADO EN C.P.U DE 24-5-2007, 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.

#### **4.- 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.**

**4.1. - MEMBRILLA - Expediente 41/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de 3 NAVES PARA USO INDUSTRIAL, promovido por D. NARCISO NUÑEZ-CACHO QUEVEDO, 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 4, parcela 18.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 17.850 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 1.500 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Anteproyecto. Diego R. Gallego Fernández- Pacheco y Teodoro Sánchez-Migallón Jiménez. Arquitectos.
- **Uso y descripción:** Las naves serán utilizadas para almacén para empresas de transportes y talleres de reparación de vehículos y maquinaria agrícola. Las tres naves se encuentran adosadas con superficies útiles de: 481,57 m<sup>2</sup> y 484.53 m<sup>2</sup>.

En la parcela existen dos pequeñas casas de 57 y 41 m<sup>2</sup>, más 25 m<sup>2</sup> de porche y dos grandes porches de 68 y 168 m<sup>2</sup>.

##### **ANTECEDENTES:**

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación con fecha 11 de Julio de 2.007.
2. Existen Informes del Técnico Municipal, de fecha 27 de Febrero y 18 de Julio de 2.007, donde consta:

*Sobre la instancia presentada por D. Narciso Núñez-Cacho Quevedo, solicitando la Calificación Urbanística, como requisito previo para poder obtener la correspondiente*

*Licencia Municipal de Obras y poder llevar a cabo la construcción de tres naves industriales.*

*Como se aprecia en plano del SIGPAC, adjuntado EXISTEN BASTANTES construcciones en un radio de 2 Km. (cascos urbanos de Membrilla y Manzanares entre otras) por lo que EXISTE riesgo de formación de núcleo de población.*

*El suelo donde se pretende llevar a cabo la construcción indicada se encuentra calificado como NO URBANIZABLE (rústico de reserva)*

*Dentro del Planeamiento Urbanístico existe una zona calificada como SUELO URBANO INDUSTRIAL.*

3. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 28 de Junio de 2.007, acuerda:

*Visto el expediente de Calificación Urbanística, promovido por Narciso Núñez-Cacho Quevedo, para construcción de tres naves industriales en la Parcela 18 del Polígono 4 de este Término Municipal.*

*Considerando que se trata de una construcción destinada a generar empleo y dar servicio a la Localidad.*

*Entendiendo que es conveniente ubicar esta actividad fuera del casco urbano. Y sabiendo que el acceso a la misma es desde la N-430, de Badajoz a Valencia, por Almansa, P.K. 366,130, margen izquierda, Término Municipal: Membrilla.*

*La JUNTA de GOBIERNO LOCAL, previa deliberación, en votación ordinaria y por unanimidad, adopta el siguiente acuerdo:*

*Justificar la necesidad de ubicación de las tres naves industriales en Suelo Rústico, Parcela 18 del Polígono 4, de este Término Municipal, por las razones expuestas en los considerados descritos.*

4. Transcurrido el periodo de información pública como “3 naves para uso industrial”, en el D.O.C.M. no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 28 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:

- 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, y hasta la adaptación al mismo de los planes vigentes, el régimen urbanístico del suelo clasificado como no urbanizable o rústico, será el siguiente: “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.”

*No consta en el expediente que la ubicación de la planta afecte a recursos naturales o áreas protegidas.*

- 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.
- Justificación en Suelo Rústico, según consta en el proyecto:

*El emplazamiento de las naves en ese lugar del término municipal obedece a las siguientes razones:*

*En el municipio no existe Polígono Industrial y el suelo calificado como para Uso Industrial y Terciario está dentro del casco urbano, con lo que no parece lógico ni adecuado someter a los vecinos de la zona residencial próxima a las molestias generadas por el acceso y maniobras de grandes vehículos.*

*Entendemos que es más apropiado destinar para el uso previsto un solar algo alejado de la población y próximo a una vía de tráfico como es la N-430.*

- El art. 23. Actividades industriales y productivas del Reglamento de Suelo Rustico, establece:

Punto 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), La Comisión Provincial de Saneamiento será la que clasifique la actividad, según el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y la que obligue, en su caso al alejamiento del casco urbano por el uso específico de la actividad).

En relación con el apartado b), dentro del Planeamiento Municipal existe en el Municipio una zona calificada como SUELO URBANO INDUSTRIAL.

Punto 3.- “No se permitirá la implantación de actividades industriales y productivas cuando exista riesgo de formación de núcleo de población , entendiéndose que surge este, de conformidad con el artículo 10 del presente Reglamento, desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano“.

Existe informe del Técnico Municipal donde consta que existe riesgo de formación de núcleo de población.

- La parcela **no cumple** con la superficie mínima de 3 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.
- En la parcela existen dos pequeñas casas y porches, que vinculando a estas construcciones la parcela mínima de 1 ha que establece 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 este tipo de construcciones o (La parcela mínima cuando se le otorgo licencia de obras), la parcela a vincular a las construcciones proyectadas sería todavía menor, con lo cual, además de no cumplir con la parcela mínima , tampoco cumpliría con la ocupación máxima del 10 % permitida en el mencionado texto legal.
- Sería necesario completar el expediente con la siguiente documentación:
  - Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad.
  - Autorización por el Ministerio de Fomento, Administración titular de la carretera N-430, afectada por las construcciones proyectadas.
  - Informe de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

- Exposición pública en uno de los diarios de más difusión de la Comunidad
- Los retranqueos a linderos serán de 10 m según se establece en el apartado 4.04. Suelo no urbanizable, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

No se ha considerado conveniente requerir la mencionada documentación para no alargar el proceso y evitar gastos innecesarios, al ser el informe desfavorable, hasta tanto se pronuncie la C.P.U.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda **NO OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA** al presente expediente por considerar:

- La parcela **no cumple** con la superficie mínima de 3 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.
- En la parcela existen dos pequeñas casas y porches, que vinculando a estas construcciones la parcela mínima de 1 ha que establece 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 este tipo de construcciones o (La parcela mínima cuando se le otorgo licencia de obras), las construcciones proyectadas no cumpliría con la ocupación máxima del 10 % permitida en el artº 7 del mencionado texto legal.
- Existir riesgo de formación de núcleo de población y por consiguiente no se cumple con lo establecido en el artº 23.3 Actividades Industriales y productivas que se establece en el Reglamento de Suelo Rústico.
- Existir dentro del Planeamiento Municipal una zona calificada como SUELO URBANO INDUSTRIAL, donde se podría instalar y por consiguiente no se cumple con lo establecido en el artº 23.1.b Actividades Industriales y productivas que se establece en el Reglamento de Suelo Rústico.

**4.2. - ALCAZAR DE SAN JUAN - Expediente 40/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de PLANTA FOTOVOLTAICA DE 82,50 KWP, promovido por PV ALAMEDA SOLAR I SL, de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 80, parcelas 250 y 288.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección 9.6 Interfluvio.
- **Superficie de la parcela:** 7.147 m<sup>2</sup>

- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. Ecotécnia S.C.C.L.
- **Uso y descripción:** La planta fotovoltaica se compone de 11 unidades generadoras con una potencia de 6,75 Kw, por lo que su potencia total será de 74,25 kw.

#### **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 13 de Julio de 2.006.
3. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 5 de Junio de 2.006.
4. El expediente ha sido informado favorablemente mediante Decreto del Alcalde de fecha 3 de Agosto de 2.006.
5. Transcurrido el periodo de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 3 de Agosto de 2.006.
6. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

#### **INFORME:**

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- 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 que esta expresamente permitido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal.

- 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 7.147 m<sup>2</sup>, que es una superficie suficiente para el desarrollo de la actividad.

- La construcción proyectada cumple con las determinaciones del art. 16, del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos y ejes de caminos, número de plantas y altura de la edificación.
- 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:
  - Informe del Jefe de Servicio de de Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente donde consta que el proyecto de Interconexión eléctrica no necesita someterse al procedimiento reglado de evaluación de impacto ambiental, independientemente del cumplimiento por el solicitante del resto de normas aplicable a su pretensión.
  - Autorización por la Confederación Hidrográfica del Guadiana con fecha 4 de noviembre de 2.005, con una serie de condiciones.
  - Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología de fecha 8 de septiembre de 2005, por el que se aprueba el proyecto de ejecución de instalación fotovoltaica con una serie de condiciones.
- De acuerdo con el artº 29, Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, etc. del Reglamento se justifica:
  - Necesidad de de emplazamiento en suelo rústico por las características propias de la actividad..
  - Resolución de las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento.

- 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.
- La construcción proyectada cumple con los parámetros urbanísticos que se establecen en el Plan General de Ordenación Urbana respecto a parcela mínima (La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso), retranqueos a linderos (10 m) y ejes de caminos (15 m), número de plantas (2) y altura máxima a cumbrera (8,50 m).

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

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

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

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

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

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

técnicamente se acredite tal necesidad.

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

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

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

**4.3. - TORRE DE JUAN ABAD - Expediente 60/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Legalización, Ampliación y Reforma de QUESERA, promovido por AGRICOLA LA MERCED S.A., 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 6, parcela 6.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 678,2455 Ha
- **Superficie a legalizar y reformar:** 300 m<sup>2</sup> (Existe nave de ganado de 1.300 m<sup>2</sup>, nave de grano de 800 m<sup>2</sup>, aprisco de 990 m<sup>2</sup> y vivienda de 1.200 m<sup>2</sup>), Reforma dentro de la quesería existente de 37,71 m<sup>2</sup>.
- **Figura de planeamiento municipal:** D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de legalización, ampliación y reforma. José M<sup>a</sup> Arcos González. Ingeniero Agrónomo.
- **Uso y descripción:**

La Finca La Granja está dedicada entre otras labores agrarias, a la explotación de ganado ovino de la raza Manchega y para obtener un mayor valor añadido de la leche elaboran desde hace años queso artesano Manchego de Calidad, prueba de ello son los numerosos premios y galardones que con este producto han obtenido.

En la actualidad están procesando entre 130.000 y 150.000 litros anuales de leche de oveja manchega procedente de su propio ganado, lo que significa que vienen elaborando una media entre 30 y 40 quesos diarios.

Las Quesera a legalizar tiene una antigüedad de 100 años según la propiedad y las reformas son para ampliar la cámara de secado y la cámara de molturación.

La quesera consta de: Almacén, sala de lavado, sala de máquinas, sala de elaboración, vestuarios, caldera, motores, secadero, cámara de molturación, ampliación de cámara de molturación, despacho, cámara de conservación y pesebres.

## **ANTECEDENTES:**

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación con fecha 21 de Noviembre de 2.006.
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 5 de Octubre de 2.006.
3. Existe informe del Técnico Municipal, de fecha 28 de Septiembre de 2.006, donde consta entre otras consideraciones: Que el proyecto cumple con la parcela mínima, retranqueos a linderos y caminos, con la ocupación de la Instrucción Técnica de Planeamiento y L.O.T.A.U. Así mismo consta que el Plan de Delimitación de Suelo Urbano, no establece la prohibición del uso en edificación de esta actividad en suelo rústico.
4. Transcurrido el periodo de información pública no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 17 de Noviembre de 2.006.
5. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

## **INFORME:**

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- La construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el art. 37. Actos que requieren Calificación del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística otorgar la Calificación Urbanística, según se establece en el art. 42 de la mencionada normativa.
- 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, y hasta la adaptación al mismo de los planes vigentes, el régimen urbanístico del suelo clasificado como no urbanizable o rústico, será el siguiente: “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.”

*No consta que la ubicación del proyecto afecte a espacios ni recursos específicamente protegidos en la Resolución de fecha 17 de Agosto de 2.007, de la Delegación Provincial 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 construcciones para uso industriales entre los que se encuentra la legalización y reforma de la quesería proyectada.

- 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:
  - Resolución, de fecha 17 de Agosto de 2.006, de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, donde se resuelve que *no es necesario someter el proyecto de referencia al procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental siempre que se realice conforme a la solicitud presentada y a las prescripciones de esta resolución.*
  - Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento de la Actividad de fecha 28 de mayo de 2007, calificando la actividad como molesta y nociva e imponiéndole una serie de medidas correctoras cuyo cumplimiento es imprescindible para la concesión de Licencia Municipal de Apertura.
  - Solicitud de abastecimiento de agua a la Confederación Hidrográfica del Guadiana con fecha 7 de Diciembre de 2.006.
  - Solicitud del Ayuntamiento de vertidos de agua residuales a la Confederación Hidrográfica del Guadiana con fecha 4 de enero de 2.007.
  - Solicitud de informe relativo al acceso a la Diputación Provincial, en fecha 28 de Septiembre de 2.006, administración titular de la carretera CR-624, Cózar-Valdepeñas, afectada por las instalaciones proyectadas.
- El art. 43. Procedimiento de calificación autonómica del Reglamento de suelo rústico, establece en su punto 9, “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.”
- De acuerdo con el artº 23, Actividades Industriales y Productivas, del Reglamento se informa lo siguiente:
  1. Se justifica su ubicación en suelo rústico fundamentalmente por las características propias de la actividad, legalización y reforma de quesería para el desarrollo de la actividad ganadera de la finca.

2. No existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
  3. Se justifica en proyecto la resolución de las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento.
- 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 parcela 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 del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos y ejes de caminos, número de plantas y altura de la edificación.
  - El canon de participación municipal en el uso y aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística se realizará en metálico.

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

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

1. Obtener la autorización de abastecimiento de agua por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
2. Obtener la autorización de vertidos de aguas residuales por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
3. Obtener informe favorable de la Diputación Provincial, administración titular de la carretera CR-4128, afectada por las instalaciones proyectadas.
4. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 10.000 m<sup>2</sup> (50% de la parcela mínima de 20.000 m<sup>2</sup> necesaria para la realización de este tipo de actuación.), según se establece en el art. 38 del Reglamento de Suelo Rústico, debiendo aportarse un plano de reforestación donde se detalle la zona a reforestar y las especies a implantar. (La superficie de 20.000 m<sup>2</sup> podrá ser la superficie a vincular a la Calificación Urbanística).

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

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

**4.4. – ALMODOVAR DEL CAMPO - Expediente 25/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Instalación de PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO “NAVALAJETA I”, promovido por LOS OLMOS S.L. Y 19 MÁS, 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 32, parcela 41.
- **Suelo:** No urbanizable. Zona de tratamiento especial B.
- **Superficie de la parcela:** 76,40 Ha.
- **Superficie ocupada:** 18 Ha.
- **Superficie a construir:** 157,25 m<sup>2</sup> (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 360 seguidores solares, con una potencia pico total de 1.848,96 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 26 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 pública 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.
- La Disposición Transitoria segunda, Regulación del Suelo Rustico en Municipios con Planeamiento del Reglamento del Suelo Rústico, en su punto 1 establece: Desde la entrada en vigor del presente Reglamento y hasta la adaptación al mismo de los planes vigentes en dicho momento o la aprobación de nuevos planes municipales de ordenación con arreglo a lo previsto en él, el régimen del suelo clasificado como no urbanizable o rústico será el siguiente:
  - 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.”
  - b) Cuando 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 especial protección en este Reglamento.”

*Los terrenos donde se ubica la construcción proyectada están clasificados como no urbanizables (Zona de tratamiento especial B norte), según las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.*

*Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, no se encuentran adaptadas al mencionado Reglamento de Suelo Rústico.*

*La parcela informada donde se ubica el parque solar fotovoltaico no existen espacios naturales especialmente protegidos, según consta en el escrito de la Delegación de Medio*

*Ambiente y Desarrollo Rural.*

- El art. 11 del Reglamento de suelo rústico establece que en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes de la mencionada normativa, Usos dotacionales de titularidad privada, en los que se encuentran las actividades pertenecientes al sistemas energético.
- 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 25 de enero de 2.007, ante la Delegación Provincial de Industria y Tecnología.
  - Solicitud de autorización por el promotor a la Confederación Hidrográfica del Guadiana por encontrarse las instalaciones proyectadas en la zona de policía de los arroyos Hornillo y Navazo con fecha 23 de Julio de 2007.
  - 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 9 de mayo de 2.007 entre otras consideraciones que en la parcela donde se ubica el parque solar fotovoltaico no existen espacios naturales especialmente protegidos.
- 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.
- El artº 29 Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transporte de titularidad privada, en su punto 4 establece: “La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipología se establezca en las instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento.

- 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 74,40 Ha m2 y la superficie ocupada por las instalaciones proyectadas de 18 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. Obtener la autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana por encontrarse las instalaciones proyectadas en la zona de policía de los arroyos Hornillo y Navazo.
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. 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.

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.

**4.5. – ALMODOVAR DEL CAMPO - Expediente 26/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Instalación de PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO “NAVALAJETA II”, promovido por LOS OLMOS S.L. Y 19 MÁS, 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 32, parcela 40.
- **Suelo:** No urbanizable. Zona de tratamiento especial B.
- **Superficie de la parcela:** 45,57 Ha
- **Superficie ocupada:** 20 Ha.
- **Superficie a construir:** 157,25 m<sup>2</sup> (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 360 seguidores solares, con una potencia pico total de 1.848,96 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 26 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 pública 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.
- La Disposición Transitoria segunda, Regulación del Suelo Rustico en Municipios con Planeamiento del Reglamento del Suelo Rústico, en su punto 1 establece: Desde la entrada en vigor del presente Reglamento y hasta la adaptación al mismo de los planes vigentes en dicho momento o la aprobación de nuevos planes municipales de ordenación con arreglo a lo previsto en él, el régimen del suelo clasificado como no urbanizable o rústico será el siguiente:

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.”

b) Cuando 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 especial protección en este Reglamento.”

*Los terrenos donde se ubica la construcción proyectada están clasificados como no urbanizables (Zona de tratamiento especial B norte), según las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.*

*Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, no se encuentran adaptadas al mencionado Reglamento de Suelo Rústico.*

*La parcela informada donde se ubica el parque solar fotovoltaico no existen espacios naturales especialmente protegidos, según consta en el escrito de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.*

- El art. 11 del Reglamento de suelo rústico establece que en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes de la mencionada normativa, Usos dotacionales de titularidad privada, en los que se encuentran las actividades pertenecientes al sistemas energético.
- 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 25 de enero de 2.007, ante la Delegación Provincial de Industria y Tecnología.
  - Solicitud de autorización por el promotor a la Confederación Hidrográfica del Guadiana por encontrarse las instalaciones proyectadas en la zona de policía del arroyo Hornillo con fecha 23 de Julio de 2007.

- 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 9 de mayo de 2.007 entre otras consideraciones que en la parcela donde se ubica el parque solar fotovoltaico no existen espacios naturales especialmente protegidos.
- 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.
- El artº 29 Usos rotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transporte de titularidad privada, en su punto 4 establece: “ La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipología se establezca en las instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento.
- 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 45,57 Ha y la superficie ocupada por las instalaciones proyectadas de 20 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. Obtener la autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana por encontrarse las instalaciones proyectadas en la zona de policía del arroyo Hornillo.
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. 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 aquella 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.

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.

**4.6. – ARGAMASILLA DE ALBA - Expediente 39/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de PLANTA DOSIFICADORA DE HORMIGÓN, promovido por HORMIGONES Y ARIDOS PARRA, S.L., de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de Enero.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 19, parcelas 100 y 102.
- **Suelo:** No urbanizable (Agrícola-forestal).
- **Superficie de la parcela a vincular:** 48.490 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 1.418,56 m<sup>2</sup> (1.386 m<sup>2</sup> nave estacionamiento de camiones y 32,56 m<sup>2</sup> caseta de mando)
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Estudio Básico de construcción de planta dosificadora de hormigón y naves anexas. Luis Redondo López. Ingeniero Técnico Industrial.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 7 de Junio de 2.007, solicitando calificación urbanística.
2. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 28 de Junio de 2005.
3. Informe del Guarda Rural, de fecha 29 de Junio de 2005, donde consta, entre otras consideraciones:

*Con relación a la solicitud para Licencia Municipal de Obras Hormigones y Áridos Parra, S.L. con Registro de Entrada nº 3999 de fecha 26 de Septiembre de 2005, mediante la cual viene a solicitar obras de Central Dosificadora de Hormigón en parcelas rústicas correspondientes al polígono 19 parcela/s 100 y 102. Personado en las parcela/s en la cual se solicita construir, se pudo comprobar los siguientes:*

*1º.- Parcela/s rústica/s situadas dentro de la zona regable del Pantano de Peñarroya, sita en el paraje “Canto Grande”, polígono 19 parcela/s 100 y 102 de una superficie respectiva de 2,6402 y 2,1586 Has de terreno con clasificación catastral de labor riego en la actualidad las parcelas 102 y 100, no se dedican a la agricultura.*

*2º.- Decir que las obras solicitadas se encuentran ejecutadas en la actualidad, encontrándose las citadas parcelas valladas en su perímetro.*

4. Informe del Técnico Municipal, de fecha 23 de febrero de 2007, donde consta:

Una vez revisada la documentación presentada y analizada la naturaleza de la actividad, **se informa:**

\* Dentro del radio de 300,00 m, que marca las N.N.S.S. Municipales para definir la formación de núcleo de población (riesgo), no existen 3 edificaciones (se contabilizan los dos chalet quedando fuera la nave agrícola y la bodega); por lo tanto no existe riesgo de formación de núcleo de población.

\* Se deberán guardar los retranqueos mínimos exigibles respecto a linderos, caminos y carreteras.

\* La ocupación es inferior a la máxima permitida.

\* La superficie de la parcela es superior a la mínima exigida para usos industriales.

\* Se excede la altura máxima permitida de 8,50 m (silos de 14,00 m), pero se entiende justificado este exceso por la naturaleza de la actividad.

\* No se construyen viviendas.

\* Se justifica el emplazamiento de esta industria en suelo rústico de reserva por el tránsito de camiones hormigonera y por la gran extensión de terreno que precisa y del que el Polígono Industrial Municipal no dispone.

Una vez revisada la documentación presentada se entiende justificado el emplazamiento de esta industria en suelo rústico de reserva.

5. La Junta Local de Gobierno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de Marzo de 2.006, acuerda:

**Primero:** Conceder Licencia Municipal para la instalación de la actividad de Central Dosificadora de Hormigón, con emplazamiento en Parcelas nº 100 y 102 de este T.M. de Argamasilla de Alba, a favor de la mercantil Hormigones y Áridos Parra, S.L.

**Segundo:** Trasladar a la solicitante el informe/requerimiento efectuado desde la Comisión Provincial de Saneamiento, relativo a las medidas correctoras de obligado cumplimiento, todo ello para que con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal de funcionamiento de la actividad de que se trata sean adoptadas por la misma.

**Tercero:** Dése traslado del presente a la entidad solicitante y servicios municipales competente, para su conocimiento y efectos.

6. Escrito del Ayuntamiento al promotor, Hormigones y Áridos Parra, S.L., de fecha 26 de Febrero de 2007 donde consta:

*En relación a la solicitud de reclamación de fecha 9 de Febrero de 2.007, emitida por D. Florencio Sevilla Lara, en la que se reclama por obras y vertidos en finca colindante, con ubicación en Polígono 19 - Parcela 99, de este término municipal de Argamasilla de Alba.*

*Una vez analizada la situación motivo de reclamación, se informa:*

**En cuanto al retranqueo:**

*Tanto las tinajas como la caseta construida no cumplen los retranqueos exigidos por las N.N.S.S. Municipales y el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la actividad urbanística, especificados en el punto anterior.*

**En cuanto a la existencia de bidones de líquidos y aceite almacenados junto a la valla, restos de basuras, plásticos y bloques:**

*Las tinajas tienen pérdida de agua y además se producen vertidos de otros productos.*

**Tras lo expuesto se determina que se deben tomar las siguientes medidas:**

*\* Se procederá a restablecer la legalidad urbanística en cuanto a los retranqueos, realizando los trabajos que sean necesarios.*

*\* Se procederá a mantener los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras que sean precisos.*

*\* Los posibles residuos procedentes del mantenimiento de la maquinaria (aceites, filtros, envases...) serán retirados por Gestor Autorizado de Residuos Peligrosos.*

7. Informe del Guarda Rural, de fecha 16 de mayo de 2007, sobre Diligencias de seguimiento de obras, donde consta:

*La presente diligencia se extiende para hacer constar, que con relación a las construcciones y otras instalaciones que HORMIGONES Y ARIDOS PARRA S.L., ha realizado junto a la parcela nº 99 del polígono 19 del Sr. Sevilla Lara.*

*Personado, en la parcela arriba indicada, se pudo comprobar lo siguiente: Que la caseta ha sido demolida, las tinajas han sido retiradas a una distancia aprox., de 6 ml y también han sido retirados todo tipo de contenedores que existían a lo largo de la valla junto a la citada parcela (ver fotografías adjuntas). Decir igualmente que junto a la valla han plantado cipreses (ver fotografía adjunta), según manifiesta el Sr. Parra para proteger que no pase ningún elemento de desperdicio, ni de otro tipo a la parcela del Sr. Sevilla, decir también que junto a la valla han dejado la instalación de una bomba de bombeo de agua, la cual el Sr. Parra dice que si tuvieran que desplazarla para adentro se les diga que no tienen ningún inconveniente.*

8. Certificado de la Secretaria acctal. del Ayuntamiento, de fecha 1 de junio de 2007, donde consta:

*Que consultados los documentos obrantes en esta Secretaría de mi cargo, resulta que mediante escrito con registro de entrada 1312 de fecha 19 de mayo de 2007, presentado a través del Servicio de Correos y Telégrafos mediante correo certificado en fecha 16 de marzo de 2007, por D. Carlos M<sup>a</sup> Parra García, en nombre y representación de la Asociación Nacional Española de Fabricantes de Hormigón Preparado, se presenta escrito de alegaciones al expediente promovido por la mercantil ÁRIDOS Y HORMIGONES PARRA, SL, en relación a la solicitud de calificación urbanística para instalación de planta de fabricación de hormigón y naves anexas en suelo rústico de reserva del Polígono 19, parcelas 100 y 102 de este T.M. de Argamasilla de Alba, por el que en síntesis se viene a solicitar se dicte resolución por la que se deniegue la citada calificación urbanística, así como la inmediata suspensión de la actividad.*

9. 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, y hasta la adaptación al mismo de los planes vigentes, el régimen urbanístico del suelo clasificado como no urbanizable o rústico, será el siguiente: “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.”

Existen informes de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural donde consta que en las parcelas 100 y 102 del polígono 19 no albergan recurso ni espacio especialmente protegido por la normativa de conservación de la naturaleza.

- 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:
  - Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento con la calificación de MOLESTA, imponiéndole una serie de medidas correctoras, cuyo cumplimiento es imprescindible para la concesión de Licencia Municipal de Apertura.
  - Informe del Jefe de Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 8 de Julio de 2.007, donde consta:

*En relación a su solicitud de informe sobre ubicación y, en su caso, incidencia en el Medio Ambiente (Espacios Naturales Protegidos, zonas sensibles, impacto ambiental...), de la construcción de una “Planta dosificadora de hormigón” en el t.m. de Argamasilla de Alba, al objeto de evaluarlo en la Comisión Provincial de Urbanismo le comunico:*

*Respecto a las competencias de este Servicio la actividad no se encuentra recogida 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, norma aplicable en este caso.*

*En cuanto a su ubicación, las parcelas 100 y 102 del polígono 19 de ese municipio, no albergan recursos ni espacios específicamente protegidos por la normativa de conservación de la naturaleza.*

*Por último con fecha 15 de Febrero de 2.006 este servicio emitió informe a petición de la Comisión Provincial de Saneamiento cuya copia adjunto. Entre las medidas correctoras aplicadas figuraba la aprobación del proyecto de medidas correctoras de la contaminación atmosférica, antes de la puesta en marcha de la actividad. A fecha de hoy no se ha resuelto la aprobación del proyecto citado.*

- Solicitud de autorización a la Delegación Provincial de Obras Públicas con fecha 20 de Julio de 2.007.
- 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 3 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.
- 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.
- Se justifica en el proyecto su emplazamiento en Suelo Rústico por los siguientes motivos:
  - El tránsito de camiones hormigonera inherente a la actividad hace que el municipio recomiende el alejamiento del núcleo poblacional debido a que ya son suficientes los trastornos que estos vehículos pesados originan en sus desplazamientos a las obras que abastecen cuanto más para que el centro de operaciones esté dentro de la población.
  - Actualmente la localidad tiene un polígono industrial cuyas parcelas se encuentran mayoritariamente adjudicadas y las existentes no están concentradas por lo que la superficie necesaria para realizar la actividad no es suficiente teniendo en cuenta el volumen de áridos que debe almacenar la planta y las distancias mínimas necesarias para las operaciones de llenado con vehículos de grandes dimensiones.
- 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 y el emplazamiento de esta industria en suelo rústico de reserva por el tránsito de camiones hormigonera y por la gran extensión de terreno que precisa y del que el Polígono Industrial Municipal no dispone.
  2. 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 (10.000 m<sup>2</sup>), edificabilidad (0.20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>), ocupación (20 %), número de plantas (1), retranqueos a linderos (> H y > 3,50 m).

## **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 la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda (antes Obras Públicas).
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 24.245 m<sup>2</sup> (50% de la parcela mínima de 48.490 m<sup>2</sup> 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.

**4.7. - MORAL DE CALATRAVA - Expediente 42/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA, promovido por CAMPO FOTOVOLTAICO MORAL 1 S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 2, parcela 289.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 21.854 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 17,59 m<sup>2</sup> (C. Transformación y caseta de inversor y protecciones)
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. José Manuel López Flores y Raúl Vicente Hidalgo. Ingenieros Técnicos Industriales.

## **ANTECEDENTES:**

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 12 de Julio de 2.007, solicitando calificación urbanística.
2. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 30 de Mayo de 2.007.
3. Existe Informe del Técnico Municipal, de fecha 9 de Julio de 2.007, donde consta:

*1º.- De la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población, ya que la construcción objeto de calificación urbanística no formará núcleo de edificaciones, familias y bienes con características peculiares propias dentro del municipio de Moral.*

*2º.- Las edificaciones existentes en el entorno del emplazamiento de la construcción objeto de calificación urbanística son las recogidas en el informe emitido con fecha actual por el guarda rural Sr. D. Antonino Ruiz Robledo.*

*3º.- La solicitud de la promotora es conforme a la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al ajustarse tanto en uso del suelo, como superficie y edificación al contenido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal aprobadas definitivamente con fecha 26.8.1993 y a la normativa urbanística autonómica vigente actualmente, texto refundido de la LOTAU y RSU, por lo que queda suficientemente justificada la necesidad y conveniencia de emisión de calificación urbanística como requisito previo e imprescindible para la concesión de las correspondientes licencias municipales de construcción y de instalación y funcionamiento.*

4. Transcurrido el período de información publica no han existido alegaciones, según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 9 de Julio 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, y hasta la adaptación al mismo de los planes vigentes, el régimen urbanístico del suelo clasificado como no urbanizable o rústico, será el siguiente: “a) Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico, por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en este Reglamento.”

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

- El art. 11 del Reglamento de suelo rústico establece que en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes de la mencionada normativa, Usos dotacionales de titularidad privada, en los que se encuentran las actividades pertenecientes al sistemas energético.
- Las instalaciones proyectadas cumplen con las determinaciones del art. 16, del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos y ejes de caminos, número de plantas y altura de la edificación.
- El art. 17. Requisitos administrativos del Reglamento de suelo rústico, establece en su apartado a) que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán “Contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental”, habiéndose aportado la siguiente documentación:

- Informe del Jefe de Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 20 de Febrero de 2.006, donde consta:

*La instalación proyectada en polígono 2, parcela 289, no requiere su sometimiento al procedimiento reglado dispuesto en el Decreto 178/2002, de 17 de Diciembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto Ambiental en Castilla-La Mancha.*

*Respecto a la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, la ubicación de la planta no supone afección sobre recursos naturales ni áreas protegidas. No obstante, en el caso de requerir la eliminación de vegetación natural deberá obtener la autorización expresa a que hace referencia 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.*

*En cuanto a la conexión con la red eléctrica próxima, la línea que se construya tiene que cumplir las normas técnicas aprobadas por el Decreto 5/1999 por el que se*

*establecen normas para instalaciones aéreas en alta tensión y líneas aéreas en baja tensión con fines de protección de avifauna.*

- Informe favorable del proyecto por la Delegación Provincial de Cultura, de fecha 22 de Junio de 2.007.
- Resolución de 22 de marzo de 2007 de la Dirección General de Industria y Energía de autorización administrativa de “Instalación solar fotovoltaica de 80 kw, centros de transformación y derivación en media tensión en Moral de Calatrava (Ciudad Real)”.
- Resolución de 22 de marzo de 2007 de la Dirección General de Industria y Energía de aprobación del proyecto de “Instalación solar fotovoltaica de 80 kw, centros de transformación y derivación en media tensión en Moral de Calatrava (Ciudad Real)”.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fecha 9 de Enero de 2.006, donde consta:

*Con fecha 15-11-06 y registro de entrada 23-11-06, la Delegación Provincial en Ciudad Real de la Consejería de Industria y Tecnología de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, remite separata técnica de la L.M.T., primer tramo subterráneo de 105 M/L, situado en las parcelas 226, 288 y 289 del Polígono 2 del t.m. de Moral de Calatrava (Ciudad Real), promovido por la mercantil CAMPO FOTOVOLTAICO MORAL 1, S.L., al objeto de que se informe lo que proceda en relación a posible afección al Dominio Público Hidráulico.*

- De acuerdo con el artº 29, Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, etc. del Reglamento se justifica en el proyecto:
  - Necesidad de de emplazamiento en suelo rústico por las características propias de la instalación fotovoltaica.
  - Resolución de las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento.
- En el art. 11 Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con Usos dotacionales de titularidad privada, de la Instrucción Técnica de Planeamiento, para elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades (entre las que se encuentran las instalaciones proyectadas) se establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretende implantar.

La parcela tiene una superficie total de 21.854 m2, superficie necesaria para los requerimientos funcionales de la actividad a implantar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Todo ello sin perjuicio de la obtención de los correspondientes permisos,

autorizaciones y licencias exigibles en aplicación de la legislación vigente.

**4.8. – VILLANUEVA DE LA FUENTE - Expediente 44/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Instalación de 10 GENERADORES DE ENERGIA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 20 KW CADA UNO, promovido por MENTESA SOLAR, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 18, parcela 155.
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie de la parcela:** 20.829 m<sup>2</sup>.
- **Superficie a construir:** 24 m<sup>2</sup> (caseta control y almacén)
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Víctor Sevilla Jiménez. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** Instalación de 10 generadores de energía solar fotovoltaica de 20 kw cada uno.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 20 de Julio de 2.007, solicitando calificación urbanística.
2. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 28 de Marzo de 2.007.
3. Existe informe del Técnico Municipal, de fecha 25 y 28 de Abril y 11 de Julio de 2.007, donde consta entre otras consideraciones:
  - *Que la edificación, reúne las condiciones urbanísticas exigidas según Decreto Legislativo de 28 de Diciembre de 2.004 Ley de Ordenación de la Actividad Urbanística, modificaciones posteriores y reglamentos de aplicación de la mencionada Ley, así como N.N.S.S. de la localidad de Villanueva de las Fuente, de aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 23 de Octubre de 2.002. Se está tramitando por parte de este Ayuntamiento la obtención de la correspondiente Calificación Urbanística.*
  - *Que la parcela está ubicada según las N.N.S.S. en suelo rústico de reserva.*
  - *Que por parte de este técnico, no existe inconveniente 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.*

- *Que cumple con la superficie de parcela mínimo de la I.T.P.*
  - *Que cumple con lo establecido en el art. 55 del T.R.L.O.T.A.U. sobre determinaciones de directa aplicación y los de carácter subsidiario, como son retranqueos a linderos, caminos... y apartado 1 del mencionado artículo*
4. Resolución de la alcaldía de fecha 19 de Julio de 2007, donde consta entre otras consideraciones:

***PRIMERO.** Informar favorablemente el expediente de calificación urbanística para la instalación de 10 generadores de energía solar fotovoltaica de 20 Kw cada uno con evacuación en baja tensión, en la finca rústica Parcela 155 del Polígono 18, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, y a la inexistencia de riesgo de formación de un núcleo de población en dicho territorio, tal y como se demuestra en la documentación adjunta.*

*Estimando que la mejor ubicación para el mismo es en suelo rústico ya que es incompatible con los usos urbanos.*

***SEGUNDO.** Remitir a Delegación Provincial de Vivienda y 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.*

5. Transcurrido el período de información pública no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 10 de Julio de 2007.
6. 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.
- El art. 11 del Reglamento de suelo rústico establece que en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes de la mencionada normativa, Usos dotacionales de

titularidad privada, en los que se encuentran las actividades pertenecientes al sistemas energético.

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

*El proyecto presentado, con cerramiento doble permeable al paso de la fauna del entorno con las características térmicas establecidas en el Art. 20.1 del Decreto 141/1996, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 2/1993 de Caza de Castilla-La Mancha, de longitud de 434 m y 410 m, conexión eléctrica de evacuación de 190 m., no requiere su sometimiento al procedimiento reglado dispuesto en el Decreto 178/2002, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto Ambiental en Castilla-La Mancha*

*Respecto a la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, la parcela informada no forma parte de ningún espacio ni recurso natural específicamente protegido. No obstante, en el caso excepcional de eliminar vegetación natural deberá solicitar autorización expresa a esta Delegación, de acuerdo con la Ley 2/88 de Suelos y Cubiertas Vegetales Naturales.*

- La Comisión Provincial de Saneamiento en sesión celebrada el día 19 de Junio de 2007 acuerda:

*2.- Respecto a la consulta previa del AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA FUENTE, respecto a la instalación de 10 generadores de energía solar fotovoltaica por la empresa Mentesa Solar, SL, la comisión de saneamiento por unanimidad se reitera en el acuerdo que se adoptó en la sesión plenaria de fecha 19 de diciembre de 2005, punto nº 11 del acta que textualmente dice: “En relación a su consulta, que realiza el Ayuntamiento de Manzanares, sobre la necesidad o no de que las instalaciones fotovoltaicas, campo o huerto solar, sea informado por la Comisión Provincial de Saneamiento se estima, por los asistentes, la no procedencia, ya que la Licencia Municipal podrá ser concedida con las autorizaciones e informes emitidos por los organismo que tengan competencia en la materia”.*

- 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 20.829 m<sup>2</sup>, de los cuales 10.604 m<sup>2</sup> están ocupado por almendros y el resto 10.225 m<sup>2</sup> es la superficie ocupada por las instalaciones proyectadas, superficie necesaria para los requerimientos funcionales de la actividad a implantar.

- La construcción proyectada cumple con las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal en el suelo rústico de reserva, respecto a parcela mínima, ocupación, retranqueos a linderos, edificabilidad, 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 las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.9. - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 45/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AGRICOLA, promovido por D. MIGUEL SANCHEZ LEDESMA, 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 38, parcela 64.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de ordenación 29.7. Regadío entre viñas.
- **Superficie de la parcela:** 76.268 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 124,51 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Joaquín Mateos de la Higuera Mateos-Aparicio. Ingeniero Técnico Industrial.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El expediente tuvo entrada en esta Delegación Provincial con fecha 23 de Julio de 2.007, solicitando calificación urbanística.

2. El promotor solicitó licencia de obras y calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 30 de Abril de 2.007.
3. El expediente fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 7 de Mayo de 2.007.
4. El expediente ha sido informado favorablemente mediante Decreto del Alcalde de fecha 16 de Julio 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 16 de Julio 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.

## **5.- RUEGOS Y PREGUNTAS**

Toma la palabra el representante de la Delegación de Industria y Sociedad de la Información, D. José Diego Caballero Klink, y pregunta al Sr. Ponente si en un futuro va a quedar reflejado en los Informes de la Ponencia Técnica de la C.P.U. la necesidad de recabar el Informe Sectorial de la Compañía Eléctrica correspondiente, a lo cual el Ponente de la C.P.U. manifiesta que a partir de la próxima sesión se hará constar, de forma expresa, la recomendación de su solicitud por parte del Ayuntamiento, sobre todo la conveniencia de recabar el mencionado Informe en cuanto a la Ejecución del Planeamiento.

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

Vº Bº  
EL PRESIDENTE,