

En Ciudad Real, siendo las diez horas del día seis de Febrero de dos mil ocho, en segunda convocatoria, se reúne la Comisión Provincial de Urbanismo, en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, 6ª planta, edificio administrativo de Servicios Múltiples.

PRESIDENTE.- Ilmo. Sr. D. José Antonio Carrillo Morente, Director General de Urbanismo.

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

VOCALES.- D. Francisco Gómez Zarcero, en representación de la Delegación Provincial de Agricultura.

D. José Luis Ruiz Rodríguez, en representación de la Delegación Provincial de Cultura.

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

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

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

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

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

Dª Ana Isabel Lara Guijarro, experta en urbanismo.

Dª Clara Anguita Hurtado de Mendoza, experta en urbanismo.

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

SECRETARIO.- D. José Antonio Guerrero Arroyo, Secretario de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.

EXCUSAN.- Gabinete Jurídico.

D. Román Rivero Nieto, representante de la Federación de Municipios.

ORDEN DEL DÍA:

1 - LECTURA Y APROBACION, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESION ANTERIOR.

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

2.- PLANEAMIENTO:

2.1 - VALDEPEÑAS - Plan Especial de Reforma Interior de Mejora ubicado entre las Travesías de las Calles Molineta y del Horno, y las Calles Horno y Unión, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

2.1.1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** José Javier Ramírez de Arellano Rayo. Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Mayo de 2.007
- **Población:** 28.570 Habitantes (I.N.E. 1-1-2007)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** Normas Subsidiarias C.P.U. de 11 de Mayo de 1984.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Valdepeñas a instancias del Agente Urbanizador: “Cinabrio, S.L.”.

2.1.2.- OBJETO

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de referencia plantea abrir un nuevo viario de 12 m de anchura media que conectará la Travesía de la Calle Molineta con la Calle Horno prolongando para ello un Callejón actualmente en fondo de saco perpendicular a la mencionada Travesía. El P.E.R.I.M. abarca una manzana entera.

2.1.3.- 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 141,1 del R.P.L.O.T.A.U., y fue tramitado anteriormente en Comisión Provincial de Urbanismo de sesión de 14 de Diciembre de 2.006, donde el P.E.R.I.M. fue informado Desfavorablemente.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 257, de 22 de Diciembre de 2.005.
- Publicación Diario “Canfali”, de 16 de Diciembre de 2.005.
- Resultado de la Información Pública: Dos alegaciones presentadas que fueron desestimadas por el Ayuntamiento en el Pleno en el que el expediente fue Aprobado Inicialmente.
- Documento Urbanístico Informado por los Servicios Técnicos Municipales: No.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesiones Ordinarias de 28 de Febrero de 2.006 y 31 de Julio de 2.007.

2.1.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS

Antes de que el Ayuntamiento Apruebe Definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de referencia deberá solicitar necesariamente los siguientes Informes:

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana respecto de lo que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005.
- Informe de la Dirección General del Agua.
- Informe de la Delegación Provincial de Bienestar Social.
- Informe de una Entidad Competente en materia de Bienestar Social.
- Informe de la Delegación de Educación y Ciencia; si es que procediera, ya que está en función del número Máximo Final de Viviendas que se puedan materializar en la Unidad de Actuación Urbanizadora, número Máximo que previsiblemente ascenderá a 217 Viviendas.

2.1.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

- Del P.E.R.I.M. se deberán eliminar todas las alusiones “Unidades de Actuación Urbanizadoras”, ya que se trata de una única Unidad de Actuación.

- Se deberá establecer el número Máximo de Viviendas a construir en la U.A., ya que únicamente se cita el incremento Máximo de éstas (28 Viviendas, equivalente a 73,49 habitantes) número Máximo que entre la U.A.U. y las 3 U.A.Es. ascenderá previsiblemente a 217 Viviendas.
- Se deberá justificar porque los 367,43 m² de Zona Verde de Sistema General de Zonas Verdes no reúnen la condición formal de poder inscribir en ellos un círculo de 30 m de diámetro.
- Se deberá aclarar si el incremento de Edificabilidad de la U.A. “La Molineta” ascenderá a 2.826,42 m²t o a 2.846,42 m²t.
- Se deberá especificar si el uso del Bajo Cubierta computará a efectos de Aprovechamiento, y por lo tanto de Edificabilidad.
- Como el aumento de Alturas que contempla el P.E.R.I.M. no es aplicable a las 3 Unidades de Actuación Edificatorias que se delimitan en éste, se aconseja eliminar del mencionado Plan Especial la delimitación de las mismas, puesto que se continua cumpliendo la condición de que dicho Plan Especial se sigue ajustando a una manzana.
- Al objeto de homogeneizar la Volumetría de la manzana resultantes números 1, 2, 3, 4 y 5 se deberá completar en el PERIM, que la Volumetría de la parte afectada por el aumento de Alturas tanto de la manzana nº 3, como de la manzana nº 1, deberá realizarse de forma escalonada, minimizando en todos los casos el impacto visual producido por la diferencia de alturas existente en el ámbito espacial de actuación y por lo tanto del entorno de ésta. En cualquier caso le corresponderá al Ayuntamiento la responsabilidad de comprobar las cuestiones volumétricas y de impacto visual al que se hace referencia.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como INFORME Preceptivo y Vinculante del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de referencia las Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas que se indican en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.

La futura Aprobación Definitiva y Adjudicación del P.A.U. por parte del Ayuntamiento, del que el P.E.R.I.M. ahora Informado formará parte, estará **CONDICIONADA** a que éste se complete y corrija administrativa y técnicamente como se especifica en los apartados citados en el párrafo anterior.

En el presente acuerdo se ausenta D. Javier Ramírez de Arellano Rayo por ser el Arquitecto Redactor del P.E.R.I.M.

2.2 - VILLANUEVA DE LOS INFANTES - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento relativa a la Revisión y Adaptación del Régimen del Suelo

Rústico de las N.N.S.S. de Planeamiento al Régimen del Suelo Rústico de la L.O.T.A.U., que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.2.1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** Luis Lasso Liceras. Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Septiembre de 2.007.
- **Población:** 5.800 Habitantes (I.N.E. 1-1-2007)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 12 de Junio de 1.996, D.O.C.M. de 26 de Julio de 1.996.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Villanueva de los Infantes.

2.2.2.- OBJETO

El objeto es adecuar la normativa urbanística que regula el Suelo Rústico de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a la Legislación Urbanística vigente.

2.2.3.- 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 247, de 28 de Noviembre de 2.006.
- Publicación Diario “Lanza”, de 18 de Noviembre de 2.006.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 29 de Marzo de 2.007.

2.2.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS

Dada la naturaleza del expediente le es aplicable:

- Decreto Legislativo 1/2004, de 18-12-2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística.

- Orden de 31 de Marzo de 2.003 por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- Decreto 242/2004 de 27-07-2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/98 de O.T.A.U.

En cuanto al Expediente Administrativo, éste deberá completarse necesariamente con los siguientes Informes Sectoriales:

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.
- Delegación de Sanidad.
- Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias) de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

2.2.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

- En el artº 4.10 Condiciones de Actuación en los usos industriales (Actividades industriales y productivas y depósitos de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre) y en los usos terciarios (Establecimientos hoteleros y hosteleros), consta la parcela mínima para Municipios mayores y menores de 5.000 habitantes, debiéndose regularse únicamente la parcela mínima de 3 ha, por tratarse un Municipio con más de 5.000 habitantes.
- En el artº 9 Actos que Requieren Calificación Urbanística, en suelo rústico de reserva, consta: “Construcciones del sector primario que no conlleven transformación de productos, siempre que su alero **no rebase 6 metros** de altura sobre el terreno“, debiendo corregirse: Construcciones del sector primario que conlleven transformación de productos, siempre que su alero **rebase 6 metros** de altura sobre el terreno, según se establece en el artº 37 del Reglamento de Suelo Rústico.
- En el artº 10 Condiciones de Actuación, deberá añadirse, la condición o requisito sustantivo siguiente “QUE NO EXISTA RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN” a los siguientes usos:
 - Usos dotacionales de utilidad pública.
 - Usos industriales.
 - Actividades industriales y productivas.
 - Depósitos de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.
 - Usos comerciales

- Usos hoteleros y hosteleros, campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares.
- Uso recreativo.
- Servicios integrados en áreas de servicio de carreteras.
- Estaciones aisladas de suministro de carburantes.
- Otros equipamientos colectivos.

Todo ello debido a que en el Reglamento de Suelo Rústico el mencionado requisito se encuentra incluido, en los usos anteriormente mencionados.

- En los Planos de Clasificación de Suelo del Término Municipal de Villanueva de los Infantes, deberán incluirse los gráficos de las Secciones Tipo en Desmonte, Terraplén y en Horizontal, que reflejen tanto para Carreteras de Titularidad Autonómica como Local la forma de determinar y delimitar el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras que establece la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.

ACUERDO C.P.U.:

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

1º/ El Régimen Urbanístico del Suelo Rústico que plantea la Modificación Puntual tramitada por el Ayuntamiento de Villanueva de los Infantes se ajusta al Texto Refundido y al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U., así como a la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos que deben cumplir las obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico.

2º/ El Modelo Territorial que recoge la Modificación Puntual de referencia, se adecua a la Resolución de 27 de Febrero de 2.007 de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real, relativa a la Modificación Puntual tramitada por el Ayuntamiento de Villanueva de los Infantes (Expte: PL/OT/CR-1003/06), de la que existe Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la mencionada Delegación Provincial en fecha 19 de Noviembre de 2.007, de cuya lectura se deduce la adecuación del Documento técnico a la referida Resolución de 27 de Febrero de 2.007.

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la aplicación y efectividad legal del contenido de la Modificación, hasta que se complete y corrija el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en los apartados del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U. relativos a: “Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas”, respectivamente.

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

PDF. La Documentación a la que se hace referencia deberá remitirse corregida según se indica en el apartado del Informe de la Ponencia Técnica relativo a “Observaciones Técnicas”.

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

2.3 - VILLARTA DE SAN JUAN - Modificación Puntual nº 15 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.3.1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** David Palomares Gómez. Ingeniero Municipal y Enrique Gimeno Cazorla. Arquitecto Técnico Municipal.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Noviembre de 2.007.
- **Población:** 3.063 Habitantes (I.N.E. 1-1-2007)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 28-02-1.991.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Villarta de San Juan.

2.3.2.- OBJETO

Modificación del Artículo 7.2.6.2. de las N.N.S.S. de Planeamiento, relativo a: “Condiciones de Planeamiento/Normativa Urbanística para Dotaciones”.

2.3.3.- 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 257, de 10 de Diciembre de 2.007.
- Publicación Diario “Lanza”, de 2 de Diciembre de 2.007.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones; sin embargo el Ayuntamiento consideró al Informe Sectorial emitido por la Delegación de Bienestar Social como una Alegación que fue desestimada en la sesión del Ayuntamiento Pleno de 16 de Enero de 2.008 donde se Aprobó Inicialmente la Modificación Puntual, presunta Alegación

que no fue estimada por el Ayuntamiento, aunque de la lectura del Informe de Bienestar Social no se deduce Alegación alguna.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 16 de Enero de 2.008.

2.3.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS

Sin Consideraciones Administrativas que realizar, ya que el expediente Administrativo puede prescindir del resto de Informes Preceptivos que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U., así como del resto de Informes Sectoriales, ya que la Modificación Puntual únicamente afecta al parámetro urbanístico de la “Altura”, no suponiendo en ningún caso ni nuevas demandas hídricas en cuanto a Abastecimiento y por lo tanto a Depuración, puesto que además tampoco se ven afectados otros parámetros relativos a Edificabilidad Neta, Número de Plantas, Ocupación, etc.; pudiéndose asimilar el Informe que emite la Ponencia Técnica de la C.P.U. al Informe que tiene que emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística respecto del cumplimiento de las Disposiciones Legalmente establecidas.

2.3.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico de la Modificación Puntual nº 15 de referencia deberá complementarse con:

- La inclusión en él, del Informe Sectorial de la Delegación Provincial de Bienestar Social emitido por ésta el 8 de Enero de 2.008, relativo a “Condiciones de Accesibilidad en Edificios Públicos”
- Un Plano de las N.N.S.S. de Calificación de Suelo, donde se reflejen todos los Edificios Públicos Dotacionales a los que les será aplicable la nueva redacción del Artículo 7.2.6.2 de las N.N.S.S. de Planeamiento.
- Si la intención fuera aplicar en un futuro la nueva redacción del Artículo 7.2.6.2 a las parcelas Dotacionales Públicas procedentes del desarrollo de Suelo Urbano No Consolidado (Unidades de Ejecución) y de Sectores de Suelo Urbanizable, así deberá reflejarse en el Documento Técnico de la misma.
- La justificación que figura en el punto 3 del Documento Técnico deberá aclararse y depurarse puesto que resulta confusa y contradictoria, debiendo incluirse además que el incremento de altura se necesita fundamentalmente por las nuevas instalaciones con las que actualmente se dota a los edificios de Equipamientos Públicos.
- Se recomienda establecer el porcentaje Máximo en el que podrá ser incrementada la Altura de los Edificios Públicos.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda **APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Modificación Puntual de referencia por encontrarla ajustada a lo que establecen el Texto Refundido y el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. respectivamente; no suponiendo en ningún caso el incremento de altura de los Edificios Públicos afectados ni el incremento de la Edificabilidad ni el del Aprovechamiento Urbanístico de éstos.

No obstante se **SUSPENDERÁ** la Publicación de la Aprobación Definitiva, y por lo tanto la aplicación y efectividad Legal de la Modificación Puntual hasta tanto se complemente y corrija el Documento Técnico de ésta según se indica en el apartado del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., relativo a Observaciones Técnicas.

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; Documentos Técnicos complementados y corregidos según se indica en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.

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

3.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

3.1 - CARRIÓN DE CALATRAVA - Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores Industriales: “Terrero y Pajarazos”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

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

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Noviembre de 2.007.

3.1.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 05-10-1.994, D.O.C.M. de 18-11-1.994.
- **Población:** 2.792 habitantes (INE 1-1-2007)

- **Objeto:** Desarrollo de dos Sectores Urbanizables Industriales delimitados y definidos a través de la Modificación Puntual nº 7a de las N.N.S.S. de Carrión de Calatrava, Aprobada Definitivamente en C.P.U. de sesión del 9 de Octubre de 2.006.
- **Superficie:** 352.533,40 m² entre los dos Sectores, frente a 293.877,00 m² que entre ambos Sectores se contempló en la M.P. nº 7a de las N.N.S.S.; es decir existe un exceso superficial de 58.656,40 m².
- **Situación:** Al Sur de la población, contiguos a la UE-3 y al SI-3, y separados entre sí por la carretera de Titularidad Local CR-511 de Carrión de Calatrava a Almagro, y superpuesta sobre ésta la “Cañada Real de la Plata”.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Liker Almadén S.L.)

3.1.2.- TRÁMITE:

El expediente se remite para Informe según establecen los Artículos 38,3 y 122 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.; debiendo entender el Informe que ha de emitir la C.P.U. como Preceptivo y Vinculante, puesto que el P.A.U. altera Parámetros Urbanísticos previstos en el Planeamiento (Modificación Puntual nº 7a de las N.N.S.S.) para los dos Sectores que desarrolla de forma conjunta ahora el P.A.U. fundamentalmente el Aprovechamiento Urbanístico de ambos, al aumentar la Edificabilidad Bruta.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 247, de 28 de Noviembre de 2.006.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 23 de Diciembre de 2.006.
- **Resultado de la Información Pública:** 5 alegaciones presentadas de las que se desconoce su contenido puesto que no se adjuntan, así como si fueron estimadas o no por el Ayuntamiento.
- **Fecha de Certificación:** 20 de Enero de 2.007.
- **Acto de Apertura de plicas:** 1 de Febrero de 2.007.
- **Resultado del Acto:** Plica única, sin Alternativas Técnicas en competencia.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Publicaciones efectuadas.
- Informes Técnicos Municipales y Sectoriales.
- Certificados Municipales.

- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	Se deberá solicitar necesariamente
Dirección General del Agua	X		Sin competencias en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración
Unidad de Carreteras del Ministerio de	X		Actuación situada fuera de las

Fomento			Zonas de Afección de la N-430
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario

Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial	X		Favorable Condicionado
Delegación Provincial de Cultura		X	Deberá solicitarse necesariamente el Visado Resolución
Delegación Provincial de Sanidad		X	No resulta necesario
Delegación Provincial de Bienestar Social		X	Aportado para la M.P. nº 7a de las N.N.S.S.
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social		X	Aportado para la M.P. nº 7a de las N.N.S.S.
Delegación Provincial de Educación y Ciencia		X	No resulta necesario
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Aportado para la M.P. nº 7a de las N.N.S.S.

Compañía Suministro Eléctrico		X	Deberá solicitarse necesariamente
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce si se requiere
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Deberá presentarse necesariamente
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce si se requiere

3.1.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial que desarrolla los dos Sectores Urbanizables Residenciales que se delimitaron y definieron a través de la Modificación Puntual nº 7a de las N.N.S.S. de Carrión de Calatrava; Sectores que únicamente fueron delimitados puesto que carecían de Ordenación Detallada.

El Programa de Actuación Urbanizadora consta además del Proyecto de Urbanización de los dos Sectores Urbanizables.

Aunque los dos Sectores no son contiguos, puesto que están separados por la Carretera CR-511 de Carrión de Calatrava a Almagro, en el ámbito espacial de cada uno de ellos se localizan los Estándares de Calidad Urbana que le resultan exigibles de forma independiente.

Normativa Urbanística.

	(M.P. nº 7a NNSS)	P.A.U.
Superficie Total	Sector Terrero:	Sector Terrero:

	154.542,00 m ² s Sector Pajarazos: 139.335,00 m ² s	182.774,87 m ² s Sector Pajarazos: 169.758,53 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	0,00 m ² s	0,00 m ² s
Uso Principal	Industrial	Industrial
(Δ) Edificabilidad Bruta (lucrativa)	0,57 m ² t/m ² s	0,59 m ² t/m ² s
Coeficiente de homogeneización. En su caso	1	No se establece, por lo que se asimila a: 1
(*) Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	167.487,00 u.a.	208.314,37 u.a.
(Δ) Aprovechamiento Tipo	0,57 m ² th/m ² s	0,59 m ² th/m ² s
(*) Superficie Neta	No se establecía	187.038,47 m ² s
(●) Ordenanza	Industrial con Tipología Adosada y Aislada o Exenta	Industrial Intensiva y Extensiva
Parcela mínima (Ind. Intensiva y Extensiva)	Naves Adosadas: 250 m ² s Naves Aisladas: 750 m ² s	No se establece
Frente mínimo (Ind. Intensiva y Extensiva)	Naves Adosadas: 10,00 m Naves Aisladas: No se establece	No se establece
Retranqueos	Naves Adosadas: No se establece Naves Aisladas: 10,00 m	Según Ind. Intensiva o Extensiva
Número de Plantas	Naves Adosadas: 2 Plantas Naves Aisladas: 2 ó 3 Plantas	No se establece
Altura	Naves Adosadas: 7,00 m Naves Aisladas: 7,00 ó 10,00 m	10,00 m
Ocupación	Naves Adosadas: 90% Naves Aisladas: 80% ó 90%	Ind. Intensiva: 100% Ind. Extensiva: 75%
Edificabilidad neta	Naves Adosadas: No se establece Naves Aisladas: 1,5 m ² t/m ² s	Ind. Intensiva: 1,20 m ² t/m ² s Ind. Extensiva 0,75 m ² t/m ² s

Número Máximo de Viviendas / Densidad	-	-
---------------------------------------	---	---

(Δ) Coeficientes establecidos tanto para el Sector Terrero como Pajarazos.

(*) Corresponde a la suma de ambos Sectores Urbanizables.

(●) Ordenanza tanto para el Sector Terrero como Pajarazos.

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		352.533,40 m ² s
Edificabilidad lucrativa total		208.314,37 m ² t
(□) Dotacional	17.626,66 m ² s	17.626,66 m ² s
(□) Zonas Verdes	35.253,34 m ² s	35.335,48 m ² s
(◇) Aparcamiento Público	521 Plazas	1.097 Plazas
Superficie neta		187.038,48 m ² s
Aprovechamiento		208.314,37 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	10% A.T.A.R.	20.782,05 m ² s
Instalaciones propias (C.T.)	0,00 m ² s	175,00 m ² s
Red viaria		91.575,54 m ² s

(□) Superficie Total entre ambos Sectores según medición final del ámbito del P.A.U.

(◇) Las 1.097 Plazas de Aparcamiento Públicas se descompondrán a su vez en 995 Plazas para turismos y 102 para vehículos largos.

3.1.4.- 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 hasta conectar con el punto de vertido en la red existente y en las aguas depuradas en la EDAR, respectivamente.
- **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, plano y presupuesto estimado.

3.1.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En él se establecen los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación, según se establece en el art. 110.4.2 del T.R.L.O.T.A.U.

- **Compromisos:** Se recogen los compromisos que regularán la adjudicación, entre los más significativos podemos citar:
 - El Excmo. Ayuntamiento de Carrión de Calatrava, como Administración actuante y en ejercicio de las potestades públicas que le son propias, efectuará la supervisión y dirección de las actuaciones y el control para el desarrollo de aquellas, de acuerdo con las normas rectoras de la contratación administrativa y las contenidas en la Legislación urbanística aplicable y concordante.
 - LIKER-ALMADÉN, S.L. en su calidad de Urbanizador se compromete a, en virtud de la legislación urbanística vigente en concordancia con las Normas Subsidiarias de Poblete:
 - Efectuar la conexión e integración adecuada de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes. Así como los sistemas generales precisos para realizar dichas conexiones.
 - Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo legalmente necesario y exigible para no menguar ni desequilibrar los niveles, cantidad o capacidad de servicio existentes o deseables.
 - Urbanizar completamente el ámbito de actuación, para cumplir lo dispuesto en los apartados anteriores, en los plazos y modos recogidos en el Programa.
 - No ceder total o parcialmente su condición de Urbanizador a favor de un tercero sin la autorización expresa del Excmo. Ayuntamiento de Poblete.
 - Realizar a su cargo las Obras de Urbanización de las infraestructuras básicas descritas en el Proyecto de Urbanización y en el Plan Parcial.

- El Excmo. Ayuntamiento de Carrión de Calatrava se compromete a garantizar que las decisiones públicas, adoptadas por él u otra Administración Pública que tengan repercusión sobre la Unidad de Actuación, que alteren las previsiones o el desarrollo del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado, comportarán las compensaciones económicas que preceden para restaurar el equilibrio económico de la Actuación a favor del adjudicatario, o la retasación de los costos de urbanización de acuerdo con los procedimientos establecidos en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- El Excmo. Ayuntamiento de Carrión de Calatrava, en su condición de Administración actuante se compromete a ejercer sus potestades públicas cuando resulten necesarias para desarrollar la actuación, y además, prestará su colaboración al Urbanizador en cuanto a información y asesoramiento relacionado con las condiciones técnicas de los servicios de infraestructura básica y cuantos otros datos pudieran ser precisos para la ejecución de los Proyectos y obras de urbanización, bien los que ejerza directamente o mediante concesión pública.
- El Agente Urbanizador se compromete a realizar las obras de infraestructura según el Proyecto de Urbanización que se apruebe, dirigidas por Técnico competente y supervisados por los Técnicos Municipales.
- Los deberes legales de cesión y aprovechamiento urbanístico que le corresponden al Ayuntamiento de Carrión de Calatrava se ubicarán en el lugar propuesto por el Urbanizador en el Programa de Actuación Urbanizadora presentado.
- Así mismo, y de acuerdo con lo dispuesto en la T.R.L.O.T.A.U. se conviene que el cumplimiento del deber legal de cesión del Aprovechamiento Urbanístico no susceptible de apropiación, se realiza el pago a este Ayuntamiento por parte de IKER-ALMADÉN, S.L., en cantidad sustitutoria en metálico por importe a definir posteriormente antes de la firma del presente convenio.

- **Plazos:**

Se deberá ejecutar en plazo inferior a tres años todas las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Polígono Industrial “Terrero-Pajarazos”, salvo los sistemas generales precisos a efectuar fuera de la unidad de actuación.

- **Garantías:**

El Urbanizador, principalmente interesado en la correcta y rápida ejecución de las obras de urbanización del Polígono Industrial “Terrero-Pajarazos”, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 110.3 d) L.O.T.A.U. constituirá, una vez resulte adjudicatario, la Fianza por valor del 7% de los costes de urbanización previstos en el Proyecto de Urbanización en garantía del cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.

La prestación de dicha garantía se realizará mediante Aval, el cual tendrá validez hasta

tanto el Excmo. Ayuntamiento de Carrión de Calatrava no autorice su cancelación.

- **Penalizaciones:**

El incumplimiento de los plazos de urbanización aludidos en este Convenio por causas imputables al Urbanizador, salvo prórroga justificada, podrá dar lugar a la caducidad de la adjudicación con pérdida del aval depositado.

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

- Abandono injustificado de las obras de urbanización por plazo superior a seis meses.
- Adelanto de las obras de edificación sobre las de urbanización, de forma que resulten edificaciones concluidas sobre terrenos que no cuenten aún con los servicios urbanísticos básicos.

PROPUESTA JURÍDICO ECONÓMICA:

El P.A.U del Polígono Industrial “Terrero-Pajarazos” se realizará mediante GESTION INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

El art. 110.4.3 del T.R.L.O.T.A.U., establece que, en los Programas de Actuación Urbanizadora, deben figurar las relaciones entre el urbanizador y los propietarios.

La presente oferta incorpora las BASES REGULADORAS entre el Urbanizador, LIKER-ALMADÉN, S.L, y los propietarios siguientes:

1º Retribución del urbanizador.

2º Gastos de urbanización.

3º Criterios generales de adjudicación.

4º Valoración.

5º Prerrogativas del urbanizador.

6º Relaciones del Urbanizador con el Ayuntamiento de Carrión de Calatrava.

2. Gastos de urbanización:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	6.765.242,76 €
---	----------------

URBANIZACIÓN	
PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIA (PEM) SISTEMAS GENERALES	1.025.324,94 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	7.790.567,70 €
GASTOS GENERALES (13%)	1.012.773,80 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	467.434,06 €
TOTAL	9.270.775,56 €
16% IVA	1.483.324,08 €
HONORARIOS TECNICOS	337.500,00 €
GASTOS DE PROMOCION, ANUNCIOS, TASAS Y LICENCIAS (6%)	645.245,98 €
RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR (10%)	927.077,55 €
GASTOS IMPREVISTOS (3% S/PEM)	278.123,26 €
TOTAL URBANIZACION	12.942.046,43 €

Asciende el Presupuesto de la Contrata a la cantidad de DOCE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CUARENTA Y SEIS EUROS CON CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS.

Quedan expresamente excluidas las indemnizaciones que pudieran existir, así como las acometidas a redes de suministro y sistemas generales no previstos.

3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

La retribución al Urbanizador, se realizará en METÁLICO, mediante Certificaciones Mensuales emitidas por la Dirección Facultativa. No obstante, el Urbanizador aceptará el pago en especie, previo acuerdo con los propietarios, a razón de 70 €/m² de suelo neto resultante.

3.1.6.- 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.

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

Con carácter previo a la Aprobación Definitiva y Adjudicación del P.A.U. de referencia por parte del Ayuntamiento, éste deberá completarse con:

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana respecto de lo que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la

existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005.

- Informe de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real mediante el que se comprueben las correcciones del Informe Favorable (Condicionado) emitido el 24 de Enero de 2.007.
- Informe de la Delegación Provincial de Cultura relativo al Visado-Resolución (Control Arqueológico).
- Informe de Unión Fenosa mediante el que se acredite la garantía del Suministro Eléctrico futuro a la localidad provocado por el aumento de demanda eléctrica que conlleva el desarrollo del P.A.U. de referencia.
- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas, sobre la suficiencia en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad.

3.1.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- Los accesos a las parcelas industriales no podrán computar como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en el Viario.
- Los caminos perimetrales afectados por el P.A.U., conocidos como: “de las Cañadas” y de “Miguelturra”, quedan anulados puesto que aparentemente sobre ellos se ubican en ambos casos Zonas Verdes de Sistema Local que ponen en duda la continuidad Viaria y peatonal de los mismos.
- Deberá aclararse la discrepancia ($58.656,40 \text{ m}^2$) existente entre la Superficie Bruta estimada para los dos Sectores ($293.877,00 \text{ m}^2$) y la que se ha considerado en el P.A.U. ($352.533,40 \text{ m}^2$).
- Necesariamente se deberán establecer todos los Parámetros Urbanísticos que regularán la Industria Intensiva y Extensiva, y que establecen los Artículos 47,1 y 46,1 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., fundamentalmente las Parcelas Mínimas para éste tipo de Industrias, así como el resto de determinaciones que expresamente establece el Artículo 46,1 del mencionado Reglamento.
- La Clasificación del Suelo de la Cañada Real de la Plata que se cita en la página 21 del Plan Parcial deberá Clasificarse como “Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental”, en aplicación del Artículo 5.1 del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U., no procediendo la Clasificación de dicho Suelo únicamente como de Especial Protección.

- Se le recomienda al Ayuntamiento que reconsidere el Trazado Viario de los Sectores que desarrolla el P.A.U. al objeto de evitar futuros problemas de giros vehiculares así como los fondos de saco de los mencionados Viales

3.1.6.3.- 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, al 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.
- 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.

3.1.6.4.- 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, en su caso, según se establece en el artº 11 del T.R. L.O.T.A.U.

Propuesta Jurídico-económica:

Se deberá incluir las indemnizaciones que procedan, los gastos de conservación, así como el total de las obras previstas para la ejecución del presente Programa de Actuación Urbanizadora, según se establece en el artículo 115 de T.R.L.O.T.A.U.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como INFORME Preceptivo y Vinculante del P.A.U. de referencia las Consideraciones Generales que a modo de Observaciones parciales se le indican al Ayuntamiento en el 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 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 y Vinculante ahora emitido:

1º 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.

2º Es sin perjuicio de la viabilidad futura de los Usos y Actividades a implantar en el Polígono Industrial a desarrollar, estando éstas supeditadas a las correspondientes Licencias de Actividades a conceder por el Ayuntamiento, así como de las Alegaciones presentadas ante éste cuando expuso al público el P.A.U. de referencia.

3º Deberá entenderse siempre Condicionado al resultado de la preceptiva Evaluación Ambiental del Proyecto de Urbanización de la Actuación Urbanizadora del P.A.U. de referencia.

Si del resultado de la mencionada Evaluación Ambiental se dedujeran Modificaciones de Carácter Estructural, el Ayuntamiento deberá solicitar nuevo Informe de la Comisión Provincial de Urbanismo.

3.2 - HERENCIA - Programa de Actuación Urbanizadora de las Unidades de Ejecución UE 6-04 y UE 6-06 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Gustavo Adolfo Gómez Valadés. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Marzo 2.007.

3.2.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 04-02-1.998, D.O.C.M. de 06-03-1.998
- **Población:** 8.580 habitantes (INE 1-1-2007)
- **Objeto:** Desarrollo en un único Programa de Actuación Urbanizadora de dos Unidades de Ejecución contiguas y con Ordenación Detallada.

- **Superficie:** 31.443 m² de la UE 6-04, más 26.058 m² de la UE 6-06 = 57.501 m².
- **Situación:** Al Suroeste del Casco Urbano, junto a las Unidades de Ejecución UE 6-02, 6-08 y 6-12.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Ansar Producción Solar S.L.U.)

3.2.2.- TRÁMITE:

El expediente se remite para Informe según establecen los Artículos 38,3 y 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 69 de 2 de Abril de 2.007.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 1 de Abril de 2.007.
- **Resultado de la Información Pública:** 6 alegaciones presentadas.
- **Fecha de Certificación:** 28 de Abril de 2.007.
- **Acto de Apertura de plicas:** 11 de Mayo de 2.007.
- **Resultado del Acto:** 3 alegaciones presentadas.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Publicaciones efectuadas.
- Certificaciones Municipales.
- Informes Técnicos Municipales.

- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	No se requiere
Dirección General del Agua		X	No se requiere
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No se requiere
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No se requiere
Carreteras de la J.C.C.M.		X	No se requiere
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No se requiere
Delegación Provincial de Cultura		X	Se desconoce si se necesita
Delegación Provincial de Sanidad		X	No se requiere
Delegación Provincial de Bienestar Social		X	No se requiere
Entidad Competente en Materia de		X	No se requiere

Bienestar Social			
Delegación Provincial de Educación y Ciencia	X		Informe Favorable Condicionado, emitido el 11 de Junio de 2.007
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	No se requiere

Compañía Suministro Eléctrico		X	Se recomienda su solicitud
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce si se necesita
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Se recomienda su solicitud
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su solicitud
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce si se necesita

3.2.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye la asunción de la Ordenación Detallada que para las dos Unidades de Ejecución que se desarrollan en un único Programa de Actuación Urbanizadora contemplan las N.N.S.S. de Herencia.

La Ordenación Detallada del P.A.U. es la suma de la de cada una de las dos Unidades de Ejecución que se desarrollan, tanto en Ordenación como en cuanto al reparto superficial de cada Unidad, siendo en ambos casos equivalente.

El Programa de Actuación Urbanizadora consta además de Proyecto de Urbanización

Normativa Urbanística.

	POM (o N.N.S.S.)	P.A.U.
(o) Superficie Total	57.501,00 m ² s	56.815,00 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	0,00 m ² s	0,00 m ² s
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	1,289 m ² t/m ² s	1,00 m ² t/m ² s
Coefficiente de homogeneización. En su caso	No se establece	No se necesita
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	75.942,50 u.a.	56.815,00 u.a.
Aprovechamiento Tipo	1,32 m ² th/m ² s	1,00 m ² th/m ² s
Superficie Neta	30.377,00 m ² s	30.083,00 m ² s
Ordenanza	La de la UE 6-04 La de la UE 6-06	La de la UE 6-04 La de la UE 6-06
Parcela mínima	120,00 m ² s	120,00 m ² s
Frente mínimo	7,00 m	7,00 m
Retranqueos	No se establecen	No se establecen
Número de Plantas	2 (Baja + 1)	2 (Baja + 1)
Altura	7,60 m	7,60 m

	Ocupación	100 %	80 %
	Edificabilidad neta	2,50 m ² t/m ² s	1,89 m ² t/m ² s
(□)	Número Máximo de Viviendas / Densidad	333 Viv.; 57,9 Viv/Ha	200 Viv.; 34 Viv/Ha

(○) Los 57.501,00 m²s son producto de la suma de los 31.443,00 m² de la UA 6-04 más los 26.058,00 m² de la UA 6-06.

(□) 333 Viviendas es la suma de las 178 Viviendas Máximas establecidas para la UA 6-04 y de las 155 Viviendas Máximas establecidas para la UA 6-06.

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
	Superficie a ordenar	56.815,00 m ² s
	Edificabilidad lucrativa total	56.815,00 m ² t
(Δ)	Dotacional	9.590,00 m ² s
	Zonas Verdes	0,00 m ² s
	Aparcamiento Público	284 Plazas
	Superficie neta	30.083,00 m ² s
	Aprovechamiento	56.815,00 u.a.
	Suelo 10% Aprovechamiento	10% A.T.A.R.
	Instalaciones propias	0,00 m ² s
	Red viaria	17.142,00 m ² s

(Δ) Los 9.590,00 m² de Suelo Dotacional que contempla el P.A.U. proceden de la suma de 5.126,00 m² de la UE 6-04 más 4.460,00 m² de la UE 6-06, en ambos casos con Uso Dotacional Público.

3.2.4.- PROYECTO 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 y riego:** 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 de 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 refleja en el proyecto tanto una red de riego como una red de hidrantes.
- **Red de energía eléctrica:** Consta en el proyecto de:
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Red eléctrica de media tensión y centro de transformación.
 - Red de alumbrado público.

- **Red de telefonía:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telefonía.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** No se reflejan en el proyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja la señalización horizontal, la vertical no.

Documentos del Proyecto

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

3.2.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En la propuesta de Convenio consta como datos más significativos:

1º Compromisos y plazos que asume la Administración.

Los compromisos que asume la Administración en cuanto poder público son lo que en cada caso le imponga el TRLOTAU y la legislación concordante, fundamentalmente el cumplimiento de los plazos establecidos en ésta y la emisión de resolución expresa sobre la propuesta formulada, así como el impulso de oficio de aquellos trámites que requieran de su participación.

2º Compromisos y plazos que asume el Urbanizador.

En el plazo máximo de **dos meses** desde la adjudicación y aprobación del PAU (con los proyectos que lo integran) y firma del correspondiente Convenio, y una vez inscrito el Proyecto de Reparcelación se dará comienzo a las obras de urbanización y deberán estar concluidas en el plazo máximo de **DIECIOCHO MESES** desde su inicio.

3º Garantías para asegurarlos y penalizaciones por incumplimiento.

Garantías

El 7% del Importe de Ejecución material, que asciende a la cantidad de 106.296,75 €.

Penalizaciones

Las penalizaciones a que somete el adjudicatario como agente urbanizador, en caso de incumplimiento, son las establecidas en la legislación vigente (TRLOTAU y Ley sobre Contratos de las Administraciones Públicas), según la cual el contratista está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo total fijado para la realización del mismo, así como los plazos parciales señalados para su ejecución sucesiva. La constitución en mora del contratista no precisará actuación o intimación previa de la Administración.

Cuando el contratista, por causa imputable al mismo hubiese incurrido en mora respecto al cumplimiento del plazo total, la Administración podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de las penalizaciones que se establecen en la escala correspondiente.

PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:

El P.A.U. de la Unidad de Ejecución 6-04 y 6-06 se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios. En el ámbito de la presente actuación urbanizadora las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios se regirán en virtud de lo preceptuado en el artículo 118 del TRLOTAU con las particularidades que en función de las características del Programa sean de aplicación.

El urbanizador en la presente actuación cuenta con el apoyo de más del 50% de la propiedad del terreno, con los que ya ha llegado a acuerdos de cooperación para el desarrollo de la actuación urbanizadora

Por tanto, para el resto de propietarios, se podrá realizar a su libre elección cualquiera de las opciones previstas en el TRLOTAU:

- Cediendo los terrenos edificables y recibéndolos libres de cargas, con menos superficie de solar, y constituyendo la diferencia la retribución del urbanizador.
- Abonando en metálico su cuota de las cargas de la urbanización y garantizando esta deuda.
- Renunciando a cooperar y solicitando -en documento público y antes del acuerdo aprobatorio del PAU- la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo.

2. Estimación de los gastos de Urbanización. Los gastos de urbanización incluyen los conceptos que detalla el artículo 115 del TRLOTAU en su apartado 1 y que se detallan a continuación:

COSTE TOTAL DESARROLLO DEL PAU	EUROS:
Ejecución material de obras de Urbanización	1.518.525 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial	288.520 €
Total Presupuesto General	1.807.045 €
Costes: Proyectos, Ingenieros, Arquitectos, Topografía, Técnicos de Seguridad, Control calidades	60.000 €
Costes: Notaría, Registro, Administración, Impuestos y Gastos financieros	107.000 €
Soterramiento línea luz	117.000 €
Gastos de promoción, gestión y mantenimiento	54.211 €

Beneficio Urbanizador	90.352 €
TOTAL	2.235.608 €

En base a tal desglose se estima que el coste de los gastos de urbanización de, asciende a DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHO EUROS (2.235.608 €)

Estos importes no incluyen el IVA que, es su caso, sea de aplicación.

3. Retribuciones del urbanizador en especie o en metálico:

Beneficio del Urbanizador.

El beneficio que corresponde al urbanizador por el desarrollo de la actuación urbanizadora se fija en el CINCO (5%) de los costes de urbanización, por lo que le corresponde percibir de los propietarios de los terrenos la cantidad de NOVENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS (90.352 €)

Retribución en metálico.

El propietario que optare por esta forma de retribución abonará la cantidad de 39,34 euros por cada metro cuadrado de terreno sin urbanizar que posea en el momento inicial y que aporte a la Unidad objeto de esta actuación. En tal valor no se incluye el IVA.

Retribución mediante aportación de terrenos.

Si el propietario opta por la retribución en terreno, el urbanizador tendrá derecho al 54,04% del terreno lucrativo que le correspondería al primero, quedando para el propietario particular el 44,96%.

3.2.6.- 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.

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

Sin observaciones que realizar.

3.2.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

La Documentación Técnica del P.A.U. deberá recoger expresamente la Condición del Informe Favorable emitido por la Delegación Provincial de Educación y Ciencia el 11 de Junio de 2.007, relativa a que: “la Calificación para Uso específico Educativo de la parcela de 9.590,00 m² situada en la Manzana 7 de la Ordenación deberá quedar reflejada en el

Documento definitivo del P.A.U., no debiendo superarse la Densidad Residencial con la que se han realizado los Cálculos de Escolarización para realizar el Informe, ya que dicho parámetro no se encuentra reflejado en la documentación analizada”.

3.2.6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación, Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- Se aportará plano donde se justifique que 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.
- La jardinería, el amueblamiento urbano y la señalización vertical de calles deberán reflejarse en el proyecto de urbanización.
- 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.
- Se subsanarán las deficiencias observadas por el Técnico Municipal al proyecto de urbanización, en su informe de fecha 14 de Junio de 2.007.

3.2.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Propuesta Jurídico Económica

En los gastos de urbanización se reflejarán las indemnizaciones, 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 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 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.

3.3 - HERENCIA - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución UE 6-10b de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Jesús Perucho Lizcano. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Marzo de 2.007.

3.3.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 04-02-1.998, D.O.C.M. de 06-03-1.998.
- **Población:** 8.580 habitantes (INE 1-1-2007)
- **Objeto:** Desarrollo parcial de la UE 6-10 originalmente definida y detallada en las N.N.S.S. de Herencia. El P.A.U. de la parte de la UE 6-10a fue Informado Favorablemente de forma Preceptiva en C.P.U. de 8 de Julio de 2.003.
- **Superficie:** 8.408,00 m² según medición real del ámbito espacial.
- **Situación:** Al Suroeste del Casco Urbano, rodeada de Suelo Urbano Consolidado así como de la UA 10a y la UA 6-02a.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Agrupación de Interés Urbanístico de la UE 6-10b)

3.3.2.- TRÁMITE:

El expediente se remite para Informe según establecen los Artículos 38,3 y 122 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., siéndole de aplicación lo que establece la Disposición Transitoria Primera 1.3, c) del mencionado Texto Refundido, relativa al Régimen Urbanístico aplicable al Suelo que se desarrolla.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 52, de 9 de Marzo de 2.007.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 9 de Marzo de 2.007.
- **Resultado de la Información Pública:** Una alegación presentada y sin Alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 3 de Abril de 2.007.
- **Acto de Apertura de plicas:** 17 de Abril de 2.007.

- **Resultado del Acto:** Plica única.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Publicaciones efectuadas.
- Certificados Municipales.
- Informes Técnicos Municipales.

- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	No se precisa
Dirección General del Agua		X	No se precisa
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No se precisa
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No se precisa
Carreteras de la J.C.C.M.		X	No se precisa
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No se precisa
Delegación Provincial de Cultura		X	Se desconoce si se necesita
Delegación Provincial de Sanidad		X	No se precisa
Delegación Provincial de Bienestar Social		X	No se precisa
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social		X	No se precisa
Delegación Provincial de Educación y Ciencia		X	No se precisa
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	No se precisa
Compañía Suministro Eléctrico		X	Se recomienda su solicitud
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce si se necesita
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Se recomienda su solicitud
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su solicitud
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce si se necesita

3.3.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye la asunción de la Ordenación Detallada que la Unidad de Ejecución UE 6-10b tiene establecida desde que se Informó Favorablemente el P.A.U. de la UE 6-10a en

C.P.U. de sesión del 8 de Julio de 2.003, Programa de Actuación Urbanizadora Inscrito y Registrado bajo en n° 79, y mediante el que se fragmentó la UE 6-10 inicialmente delimitada y definida en las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico de Herencia.

La Ordenación Detallada del P.A.U. de la UE 6-10B se ajusta relativamente al reparto superficial que para ésta se estableció en el P.A.U. de la UA 6-10a, puesto que se ha reajustado la Superficie Bruta de la Unidad, producto de la medición real del ámbito espacial que ahora se desarrolla.

El Programa de Actuación Urbanizadora consta además de Anteproyecto de Urbanización.

Normativa Urbanística.

	POM (o N.N.S.S.)	P.A.U.
Superficie Total	8.872,00 m ² s	8.408,00 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	0,00 m ² s	0,00 m ² s
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	1,794 m ² t/m ² s	1,00 m ² t/m ² s
Coeficiente de homogeneización. En su caso	No se establece	No se establece
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	15,520,00 u.a.	8.408,00 u.a.
(□) Aprovechamiento Tipo	1,625 m ² th/m ² s	1,00 m ² th/m ² s
Superficie Neta	6.208,00 m ² s	4.954,00 m ² s
Ordenanza	La de la UE 6-10	La de la UE 6-10
Parcela mínima	120,00 m ² s	120,00 m ² s
Frente mínimo	7,00 m	7,00 m
Retranqueos	No se establecen	No se establecen
Número de Plantas	2 (Baja + 1)	2 (Baja + 1)
Altura	7,60 m	7,60 m
Ocupación	Fondos <25 m (100 %) Fondos >25 m (50% del exceso)	Fondos <25 m (100 %) Fondos >25 m (50% del exceso)
(Δ) Edificabilidad neta	2,50 m ² t/m ² s	1,697 m ² t/m ² s
Número Máximo de Viviendas / Densidad	No establecido	37 Viviendas; 44 Viv/Ha

(□) En función de los datos numéricos que se han considerado, el Aprovechamiento Tipo ascenderá a 1,749 m²t/m²s y no a 1,625 m²t/m²s.

(Δ) En función de la Edificabilidad Bruta (8.408 m²t) del ámbito y del Suelo Neto Edificable (5.504 m²), la Edificabilidad Neta Residencial ascenderá a 1,527 m²t/m²s y no a 1,697 m²t/m²s.

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	0,00	8.408,00 m ² s
Edificabilidad lucrativa total	8.408,00 m ² t	8.408,00 m ² t
(●) Dotacional	0,00 m ² s	594,00 m ² s
(*) Zonas Verdes	520,00 m ² s	520,00 m ² s
Aparcamiento Público	42 Plazas	42 Plazas
Superficie neta	0,00 m ² s	5.504,00 m ² s
Aprovechamiento	8.408,00 u.a.	8.408,00 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	10% A.T.A.R.	550,40 m ² s
Instalaciones propias	0,00 m ² s	12,00 m ² s
Red viaria	0,00 m ² s	1.778,00 m ² s

(●) Los 594 m² con destino Dotacional no estaban contemplados en la Ordenación preestablecida para la UE 6-10b cuando se tramitó en P.A.U. de la UE 6-10a.

(*) Los 520 m² de Zona Verde que se contemplan ahora ya fueron tenidos en cuenta en el P.A.U. de la UA 6-10a.

3.3.4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el anteproyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua y riego:** 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 de 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 refleja en el anteproyecto tanto una red de riego como una red de hidrantes.
- **Red 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 la memoria del anteproyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja la señalización vertical, la horizontal no.

Documentos del Anteproyecto

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

3.3.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En la propuesta de de Convenio consta como datos más significativos:

1º Compromisos y plazos que asume la Administración.

Los compromisos que asume la Administración en cuanto poder público son lo que en cada caso le imponga el TRLOTAU y la legislación concordante, fundamentalmente el cumplimiento de los plazos establecidos en ésta y la emisión de resolución expresa sobre la propuesta formulada, así como el impulso de oficio de aquellos trámites que requieran de su participación.

2º Compromisos y plazos que asume el Urbanizador.

En el plazo máximo de **dos meses** desde la notificación de la adjudicación del PAU y firma del correspondiente Convenio, presentará en el Ayuntamiento de Herencia el Proyecto de Reparcelación y de Urbanización.

Una vez aprobado el proyecto y concedida la correspondiente licencia municipal de obras de urbanización, éstas deberán comenzar antes de los **dos meses** siguientes, y deberán estar concluidas en el plazo máximo de **DOCE MESES** desde su inicio.

3º Garantías para asegurarlos y penalizaciones por incumplimiento.

Garantías

7% del Importe de Ejecución materia, que asciende a la cantidad de 15.752,12 €

Penalizaciones

Las penalizaciones a que somete el adjudicatario como agente urbanizador, en caso de incumplimiento, son las establecidas en la legislación vigente (TRLOTAU y Ley sobre Contratos de las Administraciones Públicas), según la cual el contratista está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo total fijado para la realización del mismo, así como los plazos parciales señalados para su ejecución sucesiva. La constitución en mora del contratista no precisará actuación o intimación previa de la Administración.

Cuando el contratista, por causa imputable al mismo hubiese incurrido en mora respecto al cumplimiento del plazo total, la Administración podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de las penalizaciones que se establecen en la escala correspondiente.

PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:

El P.A.U. de la Unidad de Ejecución 6-10-B se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios. En el ámbito de la presente actuación urbanizadora las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios se regirán en virtud de lo preceptuado en el artículo 118 del TRLOTAU con las particularidades que en función de las características del Programa sean de aplicación.

El agente urbanizador (A.I.U. 6-10-B) es propietario del 96,90% de los terrenos comprendidos dentro de la Unidad de Ejecución 6-10-B.

Por tanto, para la propietaria no adherida (3,10%), se podrá realizar a su libre elección cualquiera de las opciones previstas en el TRLOTAU:

- Cediendo los terrenos edificables y recibéndolos libres de cargas, con menos superficie de solar, y constituyendo la diferencia la retribución del urbanizador.
- Abonando en metálico su cuota de las cargas de la urbanización y garantizando esta deuda.
- Renunciando a cooperar y solicitando -en documento público y antes del acuerdo aprobatorio del PAU- la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo.

2. Estimación de los gastos de Urbanización. Los gastos de urbanización incluyen los conceptos que detalla el artículo 115 del TRLOTAU en su apartado 1 y que se detallan a continuación:

COSTE TOTAL DESARROLLO DEL PAU	EUROS:
Ejecución material de obras de Urbanización	225.030,321 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial	42.755,76 €
Total Presupuesto General	267.786,07 €
Costes: Proyectos, Ingenieros, Arquitectos, Topografía, Técnicos de Seguridad, Control calidades	20.887,31 €
Costes: Notaría, registro, Administración, Impuestos y Gastos financieros.....	17.406,09 €
Gastos de mantenimiento	5.355,72 €
Gastos de promoción y gestión	10.711,44 €
Beneficio Urbanizador	13.389,30 €
TOTAL	335.535,93 €

En base a tal desglose se estima que el coste de los gastos de urbanización de la UE 6-10-B de las Normas Subsidiarias de Herencia, asciende a TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS (335.535,93 €)

Estos importes no incluyen el IVA que, es su caso, sea de aplicación.

3. Retribuciones del urbanizador en especie o en metálico:

Beneficio del Urbanizador.

El beneficio que corresponde al urbanizador por el desarrollo de la actuación urbanística de la UE 6-10-B se fina en el CINCO (5%) de los costes de urbanización, por lo que le corresponde percibir de los propietarios de los terrenos la cantidad de TRECE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL EUROS CON NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS (13.389,93 €)

Retribución en metálico.

El propietario que optare por esta forma de retribución abonará la cantidad de 39,91 euros por cada metro cuadrado de terreno sin urbanizar que posea en el momento inicial y que aporte a la Unidad objeto de esta actuación. Dicho pago se realizará por certificaciones mensuales de obra.

Retribución mediante aportación de terrenos.

El valor de mercado de suelo ya urbanizado, teniendo en cuenta la ubicación en Herencia de los terrenos de la U.E. 6-10-B, asciende en la actualidad a una media de 130 euros/metro cuadrado (sin incluir IVA)

La superficie de las parcelas resultantes es de 4.593,60 metros cuadrados. Con ello obtenemos un valor del suelo resultante de 673.689,6 euros.

Así la cuota para el dueño del terreno supone el 50,20 %. De igual forma la cuota para el urbanizador supone el 49,80 %.

3.3.6.- 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.

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

Sin Observaciones que realizar.

3.3.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- Al no estar establecido en las N.N.S.S. de Herencia el número Máximo de Viviendas para la UE 6-10, el número Máximo de éstas para la UE 6-10b será de 37, a razón de 44 Viv/Ha, datos numéricos que necesariamente deberán figurar en la Alternativa Técnica.
- Deberá aclararse porqué el Informe Técnico Municipal recoge un total de 29 Viviendas, con una Densidad Máxima Residencial de 58 Viv/Ha, cuando el P.A.U. realmente contempla indirectamente y a través de la Parcelación del ámbito de éste (Plano nº 3 del P.A.U.) un total de 37 Parcelas Residenciales, lo que arroja una Densidad Residencial Máxima de 44 Viv/Ha.
- La Alternativa Técnica del P.A.U. deberá corregirse totalmente ya que mezcla Unidad de Ejecución con Sector, estableciendo Cesiones que en unos casos se consideran y que en otros se anulan, no existiendo correspondencia entre los repartos superficiales que se citan con los que recoge el Informe Técnico Municipal.
- Deberá especificarse el destino Privado o Público de los 594 m² de Suelo Dotacional que contempla el P.A.U., advirtiéndole de antemano al Ayuntamiento que si el destino previsto fuera Privado deberá contemplarse el correspondiente Coeficiente de Homogeneización y calcularse de nuevo el Aprovechamiento Tipo de la UE 6-10b, cuestiones que incidirán directamente en el Suelo capaz de materializar el 10% de dicho Aprovechamiento.
- La Edificabilidad Neta Residencial deberá corregirse, sustituyendo 1,697 m²t/m²s por 1,527 m²t/m²s.
- Deberá establecerse la Ordenanza de Edificación que le será aplicable a los 594 m² de Suelo Dotacional del que se requiere que el Ayuntamiento especifique el destino Privado o Público.

3.3.6.3.- 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.
- 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 1,5 m de anchura y con arbolado, 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.

3.3.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

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 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 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.

3.4 - POBLETE - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial R-11, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

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

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Junio 2.006.

3.4.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 10-05-1.995, D.O.C.M. de 07-07-1.995.
- **Población:** 1.386 habitantes (INE 1-1-2007)
- **Objeto:** Desarrollo de un nuevo Sector Urbanizable Residencial.
- **Superficie:** 29.105,02 m².
- **Situación:** Al Norte de la Población entre los Sectores Urbanizables R-4, R-7, R-6 y 10, con frente además hacia la antigua N-420.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: PRAILCO, S.L.)

3.4.2.- TRÁMITE:

El expediente se remite para Informe según establecen los Artículos 38,3 y 122 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

Resulta necesario advertir que el expediente, con carácter previo a su trámite, no contó con la Consulta Previa que, para realizar Actuaciones Urbanizadoras en Suelo Rústico de Reserva, establecen los Artículos 138 del R.P. y 36 del R.S.R. de la L.O.T.A.U. respectivamente.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 245, de 13 de Enero de 2.003.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 5 de Enero de 2.003.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones ni reclamaciones.
- **Fecha de Certificación:** 15 de Febrero de 2.003.
- **Acto de Apertura de plicas:** 19 de Febrero de 2.003.
- **Resultado del Acto:** Plica única, suscrita por Prailco, S.L.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Publicaciones efectuadas.
- Certificados Municipales.
- Concertación Administrativa con los Ayuntamientos Colindantes de Ciudad Real, Alcolea de Calatrava y Corral de Calatrava.

• Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	Deberá solicitarse necesariamente

Dirección General del Agua	X		Con observaciones en cuanto a Abastecimiento y depuración en el Municipio
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento	X		Se deberá solicitar de nuevo, ya que el presentado resulta Insuficiente, puesto que data de 13-11-2.003
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No se requiere

Carreteras de la J.C.C.M.		X	No se requiere
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No se requiere
Delegación Provincial de Cultura	X		Visado Resolución Favorable
Delegación Provincial de Sanidad		X	No se requiere
Delegación Provincial de Bienestar Social		X	Deberá solicitarse necesariamente
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social		X	Deberá solicitarse necesariamente
Delegación Provincial de Educación y Ciencia		X	No se requiere
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)	X		Favorable, al mantenerse en toda su integridad el Cordel de Ciudad Real

Compañía Suministro Eléctrico		X	Deberá solicitarse necesariamente
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce si se requiere
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Deberá presentarse necesariamente
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce si se requiere

- Evaluación Ambiental Preliminar de Expte. PL/OT/CR/200, emitida por la Dirección General de Calidad Ambiental (hoy Evaluación Ambiental) el 1 de Marzo de 2.005, y de la que existe Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural el 9 de Mayo de 2.007, y cuyo literal es el que se transcribe íntegramente a continuación:

En contestación a su requerimiento de “Informe-Adecuación a la E.A.P. de la Dirección General de Evaluación Ambiental del P.A.U. del Sector Urbanizable Residencial R-11 en Poblete”, vista la documentación técnica aportada se comunica lo siguiente:

- 1) *Respecto al abastecimiento hídrico del municipio, en cumplimiento de la medida vinculante 1ª debe incorporarse a la documentación suficiente justificación técnica y administrativa de la capacidad para abastecer el caudal demandado por el crecimiento previsto: pozos, convenios firmados, obras en ejecución, concesiones administrativas o en trámite.*
- 2) *Se deberá incluir el informe vinculante del órgano competente de la Junta en materia de Aguas (medida vinculante 2ª)*
- 3) *La medida vinculante 6ª contenida en el documento de Evaluación Ambiental Preliminar, incluido en la documentación administrativa, vincula la fase de proyecto de urbanización*

3.4.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

El Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Residencial R-11 es producto del acuerdo adoptado en la C.P.U. se sesión del 23 de Octubre de 2.002 donde se Informó de forma Preceptiva y Vinculante el P.A.U. de los Sectores Residenciales R-6 y R-10 de las N.N.S.S. de Poblete, donde se sugirió su delimitación, al quedar la superficie que ahora se desarrolla entre los Sectores Urbanizables Residenciales R-4, R,7, R-6 y 10, no desarrollándose entonces el Sector R-11 al estar afectado éste por la ejecución de diversas obras consecuencia entonces de la Autovía A-42 a su paso por la localidad de Poblete.

Por todo ello, y concluidas las obras de la Autovía A-41 (Antes A-42) el Ayuntamiento aborda la tramitación del P.A.U. del nuevo Sector R-11 el cual Reclasifica el Suelo Rústico de Reserva ubicado entre los Sectores R-4, R-7 y R-6 y 10, tal y como se comprometió en su momento y así lo aceptó la C.P.U., puesto que el nuevo Sector R-11 interconexiona todos los Sectores Urbanizables entre los que se ubica.

El Programa de Actuación Urbanizadora consta además de Anteproyecto de Urbanización

Normativa Urbanística.

	POM (o N.N.S.S.)	P.A.U.
Superficie Total		29.105,04 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico		0,00 m ² s
Uso Principal		Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)		0,40 m ² t/m ² s
Coefficiente de homogeneización. En su caso		No se establecen
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)		11.642,02 u.a.
Aprovechamiento Tipo		0,40 m ² th/m ² s
Superficie Neta		11642,02 m ² s
Ordenanza		Residencial Unifamiliar y

		Plurifamiliar (Bloque: Baja + 1)
Parcela mínima		150,00 m ² s
Frente mínimo		8,00 m
Retranqueos		No se prevén
Número de Plantas		2 (Baja + 1)
Altura		7,70 m
Ocupación		100 %
Edificabilidad neta		0,698 m ² t/m ² s
Número Máximo de Viviendas / Densidad		73 Viv; 25 Viv/Ha

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		29.105,04 m ² s
Edificabilidad lucrativa total	0,00 m ² t	11.642,02 m ² t
Dotacional	2.328,40 m ² s	2.328,40 m ² s
Zonas Verdes	2.910,50 m ² s	2.910,50 m ² s
Aparcamiento Público	87 Plazas	98 Plazas
Superficie neta	0,00 m ² s	16.656,53 m ² s
Aprovechamiento	0,00 u.a.	11.642,02 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	10% A.T.A.R.: 1.164,20 m ² s	1.164,20 m ² s
Instalaciones propias		0,00 m ² s
Red viaria		7.209,61 m ² s

3.4.4.- ANTEPROYECTO O PROYECTO 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 telecomunicaciones:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telecomunicaciones.

- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el Anteproyecto el mobiliario urbano, la jardinería no.
- **Señalización:** Se refleja en el Anteproyecto de urbanización.

Documentos del Anteproyecto:

El Anteproyecto consta de memoria y planos.

3.4.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En él se establecen los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación, según se establece en el art. 110.4.2 del T.R.L.O.T.A.U.

- **Compromisos:** Se recogen los compromisos que regularán la adjudicación, entre los más significativos podemos citar:
 - El Excmo. Ayuntamiento de Poblete, como Administración actuante y en ejercicio de las potestades públicas que le son propias, efectuará la supervisión y dirección de las actuaciones y el control para el desarrollo de aquellas, de acuerdo con las normas rectoras de la contratación administrativa y las contenidas en la Legislación urbanística aplicable y concordante.
 - PRAILCO, S.L. en su calidad de Urbanizador se compromete a, en virtud de la legislación urbanística vigente en concordancia con las Normas Subsidiarias de Poblete:
 - Efectuar la conexión e integración adecuada de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
 - Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo legalmente necesario y exigible para no menguar ni desequilibrar los niveles, cantidad o capacidad de servicio existentes o deseables.
 - Urbanizar completamente el ámbito de actuación, para cumplir lo dispuesto en los apartados anteriores, en los plazos y modos recogidos en el Programa.
 - No ceder total o parcialmente su condición de Urbanizador a favor de un tercero sin la autorización expresa del Excmo. Ayuntamiento de Poblete.
 - Realizar a su cargo las Obras de Urbanización de las infraestructuras básicas descritas en el Proyecto de Urbanización y en el Plan Parcial.
 - El Excmo. Ayuntamiento de Poblete se compromete a garantizar que las decisiones públicas, adoptadas por él u otra Administración Pública que tengan repercusión sobre la Unidad de Actuación, que alteren las previsiones o el desarrollo del Programa de

Actuación Urbanizadora aprobado, comportarán las compensaciones económicas que preceden para restaurar el equilibrio económico de la Actuación a favor del adjudicatario, o la retasación de los costos de urbanización de acuerdo con los procedimientos establecidos en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

- El Excmo. Ayuntamiento de Poblete, en su condición de Administración actuante se compromete a ejercer sus potestades públicas cuando resulten necesarias para desarrollar la actuación, y además, prestará su colaboración al Urbanizador en cuanto a información y asesoramiento relacionado con las condiciones técnicas de los servicios de infraestructura básica y cuantos otros datos pudieran ser precisos para la ejecución de los Proyectos y obras de urbanización, bien los que ejerza directamente o mediante concesión pública.
- El Urbanizador se compromete a realizar las obras de infraestructura según el Proyecto de Urbanización que se apruebe, dirigidas por Técnico competente y supervisadas por los Técnicos Municipales.
- Los deberes legales de cesión y aprovechamiento urbanístico que le corresponden al Ayuntamiento de Poblete se ubicarán en el lugar propuesto por el Urbanizador en el Programa de Actuación Urbanizadora presentado.
- Así mismo, y de acuerdo con lo dispuesto en la L.O.T.A.U. se conviene que el cumplimiento del deber legal de cesión del Aprovechamiento Urbanístico no susceptible de apropiación, se realiza el pago a este Ayuntamiento por parte de PRAILCO, S.L., de cantidad sustitutoria en metálico por importe de 55.917,60 € (CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS DIECISIETE EUROS CON SESENTA CENTIMOS)

- **Plazos:**

Se deberá ejecutar en plazo inferior a tres años todas las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector R-11.

- **Garantías:**

El Urbanizador, principalmente interesado en la correcta y rápida ejecución de las obras de urbanización del Sector R-11, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 110.3 d) L.O.T.A.U. constituirá, una vez resulte adjudicatario, la Fianza por valor del 7% de los costes de urbanización previstos en el Proyecto de Urbanización en garantía del cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.

La prestación de dicha garantía se realizará mediante Aval, el cual tendrá validez hasta tanto el Excmo. Ayuntamiento de Poblete no autorice su cancelación.

- **Penalizaciones:**

El incumplimiento de los plazos de urbanización aludidos en este Convenio por causas imputables al Urbanizador, salvo prórroga justificada, podrá dar lugar a la caducidad de la adjudicación con pérdida del aval depositado.

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

- Abandono injustificado de las obras de urbanización por plazo superior a seis meses.
- Adelanto de las obras de edificación sobre las de urbanización, de forma que resulten edificaciones concluidas sobre terrenos que no cuenten aún con los servicios urbanísticos básicos.

PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:

El P.A.U del Sector R-11 se realizará mediante GESTION INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

El urbanizador PRAILCO, S.L. es el propietario único de todo el ámbito de actuación.

2. Gastos de urbanización:

Los costes que se han calculado para la Ejecución Material de la Urbanización incluyendo otros Gastos anejos, son los siguientes:

RESUMEN DEL PRESUPUESTO POR CAPÍTULOS

01. Movimientos de Tierras	23.980,98 €
02. Red de Saneamiento	37.471,01 €
03. Pavimentación	64.189,90 €
04. Agua y Riego	19.956,20 €
05. Elect., Alumbrado y Telefonía	26.652,37 €
06. Zonas Verdes, Mobiliario Urbano y Jardinería	<u>2.043,05 €</u>
Presupuesto de Ejecución Material	174.293,51 €
16 % IVA.....	27.886,96 €
<u>TOTAL.....</u>	<u>202.180,47 €</u>

Asciende el Presupuesto de la contrata a la cantidad de DOSCIENTOS DOS MIL CIENTO OCHENTA EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS

Obras de Urbanización de los terrenos	202.180,47 €
Honorarios Profesionales	12.000,00 €
Honorarios: Registro de la Propiedad y Notaría	4.000,00 €
<u>TOTAL COSTES URBANIZACIÓN</u>	<u>218.180,47 €</u>

3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

Al ser el Urbanizador PRILCO, S.L. el único propietario de todo el Sector R-11, le corresponderá el coste total de las obras de urbanización.

3.4.6.- 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.

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

Con carácter previo a la Aprobación Definitiva y Adjudicación del P.A.U. de referencia, por parte del Ayuntamiento, éste deberá completarse con:

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana respecto de lo que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005.
- Informe de la Delegación Provincial de Bienestar Social, e Informe de una Entidad Competente en Materia de Bienestar Social (Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.)
- Informe de la Empresa Concesionaria, o Municipal de Aguas, sobre suficiencia en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración.
- Nuevo Informe de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real, ya que el emitido, en fecha 13 de Noviembre de 2.003, resulta Insuficiente y no ajustado a la realidad existente al día de hoy.
- Acreditar el cumplimiento del apartado nº 1 del Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural el 9 de Mayo de 2.007, y cuyo literal es el siguiente: *Respecto al abastecimiento hídrico del municipio, en cumplimiento de la medida vinculante 1ª debe incorporarse a la documentación suficiente justificación técnica y administrativa de la capacidad para abastecer el caudal demandado por el crecimiento previsto: pozos, convenios firmados, obras en ejecución, concesiones administrativas o en trámite.*

- Informe de Unión Fenosa mediante el que se acredite la garantía del Suministro Eléctrico futuro a la localidad provocado por el aumento de demanda eléctrica que conlleva el desarrollo del P.A.U. de referencia.

3.4.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- Se recomienda reconsiderar la inexistencia o la no necesidad de utilizar los Coeficientes de Homogeneización que se asumen en la página 19 del Plan Parcial del Sector R-11, ya que dichos Coeficientes de Homogeneización influirán directamente en el Aprovechamiento Tipo del Sector; y sobre todo porque sí que se establecen en otros Sectores de la localidad que están en proceso de Aprobación Definitiva y Adjudicación por parte del Ayuntamiento en los que también se contempla la Tipología en Bloque y no la de Viviendas acogidas a algún Régimen de Protección Pública, al objeto todo ello de un trato igualitario en este sentido.
- El número de Plazas de Aparcamiento Públicas a ubicar en superficie de Viales o en Zonas anejas a éste, se deberá calcular distinguiendo Viviendas menores o mayores de 120 m² útiles; por lo que se recomienda determinar las Plazas Totales descomponiendo éstas en función de las exigibles a cada una de las Tipologías Edificatorias que recoge el P.A.U.
- Se deberá especificar si el Uso del Bajo Cubierta computará a efectos de Edificabilidad Neta sobre parcela, y por lo tanto finalmente sobre el Aprovechamiento Tipo del Sector.
- Si el acceso desde la Carretera N-420 que se graña en los Planos de Ordenación sufriera cambios, por existir modificaciones procedentes de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento; el reparto superficial del Sector deberá ajustarse a lo que corresponde según indique el Informe de Carreteras respecto del acceso previsto y finalmente Autorizado.

3.4.6.3.- 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, al 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.
- 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.

3.4.6.4.- 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 Jurídico-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.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como INFORME Preceptivo y Vinculante del P.A.U. de referencia las Consideraciones Generales que a modo de Observaciones parciales se le indican al Ayuntamiento en el 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 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 y Vinculante ahora 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 Ayuntamiento deberá tener en cuenta en todo momento, no solo en el P.A.U. que ahora se Informa, sino en el resto de Actuaciones Urbanizadoras en Proyecto o en desarrollo en el Municipio, el Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha de Registro de Salida de ésta de 22 de Junio de 2007; Informe que le fue solicitado a dicha C.G.H. directamente por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural a raíz del Expte. PL/OT/CR/910. Todo ello independientemente y sin perjuicio de que en el citado Informe no se haga referencia al P.A.U. del Sector Urbanizable R-11 que ahora se Informa.

Deberá entenderse siempre Condicionado al resultado de la preceptiva Evaluación Ambiental del Proyecto de Urbanización de la Actuación Urbanizadora del P.A.U. de

referencia.

Si del resultado de la mencionada Evaluación Ambiental se dedujeran Modificaciones de Carácter Estructural, el Ayuntamiento deberá solicitar nuevo Informe de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Igualmente deberán considerar y tener en cuenta en todo momento lo que recogen los Informes sobre: la Capacidad de Depuración en la localidad de Poblete (emitido por la Directora Gerente de Aguas de Castilla-La Mancha) y sobre Abastecimiento en dicha localidad (emitido por el Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica); ambos Informes emitidos por la Dirección General del Agua de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

En el presente acuerdo se ausenta D. Javier Ramírez de Arellano Rayo por ser el Arquitecto Redactor del P.E.R.I.M.

3.5 - POBLETE - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial denominado “Las Cruces”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Pedro Espinosa Sánchez. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Abril de 2007.

3.5.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 10 de Mayo de 1995, D.O.C.M. de 7 de Julio de 1995
- **Población:** 1.386 habitantes (INE 1-1-2007)
- **Objeto:** Desarrollo de un nuevo Sector Urbanizable Residencial encajado entre los Sectores R-6 y resto del R-7, y con frente hacia la Vía de Servicio de la Autovía A-41.
- **Superficie:** 32.791 m².
- **Situación:** Al Noroeste de la Población.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: “La Magdalena de Poblete”)

3.5.2.- TRÁMITE:

El expediente se remite para Informe según establecen los Artículos 38,3 y 122 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

Resulta necesario advertir que el expediente, con carácter previo a su trámite, no contó con la Consulta Previa que, para Actuaciones Urbanizadoras en Suelo Rústico de Reserva, establecen los Artículos 138 del R.P. y 36 del R.S.R. de la L.O.T.A.U. respectivamente.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 201, de 27 de Septiembre de 2007.
- **Publicación Diario:** “Lanza”, de 15 de Septiembre de 2007.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones ni reclamaciones.
- **Fecha de Certificación:** 23 de Octubre de 2007.
- **Acto de Apertura de plicas:** 23 de Octubre de 2007.
- **Resultado del Acto:** Plica única, suscrita por “La Magdalena de Poblete”.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Publicaciones efectuadas.
 - Certificados Municipales.
 - Concertación Administrativa con los Ayuntamientos Colindantes de Ciudad Real, Alcolea de Calatrava y Corral de Calatrava.
 - Comunicaciones a los Titulares Catastrales.
- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana	X		Informe que acumula Actuaciones Urbanísticas y que aconseja someterlas conjuntamente a una única Evaluación Ambiental Estratégica en forma de Plan. El Informe aportado fue solicitado por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
Dirección General del Agua	X		Con observaciones en cuanto a Abastecimiento y Depuración en el Municipio.
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	Solicitado por el Ayuntamiento y no emitido.
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No se requiere.
Carreteras de la J.C.C.M.		X	No se requiere.
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No se requiere.
Delegación Provincial de Cultura	X		Visado Resolución Favorable.
Delegación Provincial de Sanidad		X	No se requiere.
Delegación Provincial de Bienestar Social		X	Deberá solicitarse necesariamente.

Entidad Competente en Materia de Bienestar Social		X	Deberá solicitarse necesariamente.
Delegación Provincial de Educación y Ciencia		X	No se requiere.
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	No se requiere.

Compañía Suministro Eléctrico		X	Deberá solicitarse necesariamente.
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce si se requiere.
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Deberá presentarse necesariamente.
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición.
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce si se requiere.

- Resolución de 14 de Septiembre de 2006, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de Expte: PL/OT/CR/910, relativa al no sometimiento a Evaluación Ambiental la Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Poblete relativa a la delimitación del Sector “Las Cruces”; Resolución de la que existe Informe-Adecuación emitida por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en fecha 11 de Diciembre de 2007, y cuyo literal se transcribe a continuación:

En contestación a su requerimiento de “Informe-Adecuación a la E.A.P. de la Dirección General de Evaluación Ambiental del P.A.U. del Sector Urbanizable Residencial denominado Las Cruces en Poblete”, vista la documentación técnica aportada, se ha comprobado que se cumplen las medidas vinculantes y necesarias para la integración ambiental de la modificación.

3.5.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial que Modifica Puntualmente las N.N.S.S. de Planeamiento de Poblete, ya que de los 32.791,86 m² que tendrá la Actuación, hay que distinguir que:

- 22.186,86 m² proceden de parte del Sector Urbanizable Residencial R-7.
- 10.605,00 m² proceden de la Reclasificación de Suelo Rústico Común continuidad del R-7.

El Programa de Actuación Urbanizadora consta además de Proyecto de Urbanización.

Normativa Urbanística.

	POM (o N.N.S.S.)	P.A.U.
Superficie Total	-	32.791,86 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el	-	0,00 m ² s

art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico		
Uso Principal		Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	-	0,366 m ² t/m ² s
Coeficiente de homogeneización. En su caso		Viv. Colectiva= 1,000 Viv. Adosada=1,054 Viv. Aislada 1=1,582 Viv. Aislada 2=1,962
(•) Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	-	13.278,86 u.a.
Aprovechamiento Tipo	-	0,404 m ² th/m ² s
(□) Superficie Neta	-	19.672,45 m ² s
Ordenanza		Las del Plan Parcial del P.A.U.
Parcela mínima	-	Viv. Colectiva: 200,00 m ² s Viv. Adosada: 150,00 m ² s Viv. Aislada 1: 600,00 m ² s Viv. Aislada 2: 1.900,00 m ² s
Frente mínimo	-	Viv. Colectiva: 10 m Viv. Adosada: 7,00 m Viv. Aislada 1: 7,00 m Viv. Aislada 2: 7,00 m
Retranqueos	-	3,00 m al frente
Número de Plantas	-	2 plantas (B+1)
Altura	-	7,70 m
Ocupación	-	Viv. Colectiva = 60% Viv. Adosada = 50% Viv. Aislada 1 = 50% Viv. Aislada 2 = 15%
Edificabilidad neta	-	Viv. Colectiva = 1,28 m ² t/m ² s Viv. Adosada = 0,75 m ² t/m ² s Viv. Aislada 1 = 0,19 m ² t/m ² s Viv. Aislada 2 = 0,10 m ² t/m ² s
Número Máximo de Viviendas / Densidad	-	82 Viv.; 25 Viv./Ha

- (•) Las 13.278,86 u.a.; se descomponen en:
8.426,41 u.a. para Viv. Colectiva.
1.789,39 u.a. para Viv. Adosada.
2.647,10 u.a. para Viv. Aislada 1.
415,95 u.a. para Viv. Aislada 2.

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	-	32.791,86 m ² s
Edificabilidad lucrativa total	-	12.007,72 m ² t

	Dotacional	2.401,54 m ² s	2.401,54 m ² s
	Zonas Verdes	3.279,19 m ² s	3.279,19 m ² s
	Aparcamiento Público		60 Plazas
(□)	Superficie neta	-	19.672,45 m ² s
	Aprovechamiento	-	13.278,86 u.a.
(Δ)	Suelo 10% Aprovechamiento	10% A.T.A.R.	600,39 m ² s
	Instalaciones propias	-	0,00 m ² s
	Red viaria	-	6.838,11 m ² s

(□) Los 19.672,45 m²s se descomponen en:

- Viv. Colectiva: 6.532,16 m²s
- Viv. Adosada: 2.441,04 m²s
- Viv. Aislada 1: 8.765,32 m²s
- Viv. Aislada 2: 1.933,93 m²s

(Δ) El 10% A.T.A.R. equivale a: 1.327,88 m²t (u.a.)

3.5.4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Obras de urbanización:

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

Documentos del proyecto:

El proyecto consta de memoria, planos, mediciones, cuadro de precios descompuestos,

pliego de condiciones y estudio de seguridad y salud.

3.5.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En él se establecen los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación, según se establece en el art. 110.4.2 del T.R.L.O.T.A.U.

- **Compromisos:** Se recogen los compromisos que regularán la adjudicación, entre los más significativos podemos citar:
 - El Excmo. Ayuntamiento de Poblete, como Administración actuante y en ejercicio de las potestades públicas que le son propias, efectuará la supervisión y dirección de las actuaciones y el control para el desarrollo de aquellas, de acuerdo con las normas rectoras de la contratación administrativa y las contenidas en la Legislación urbanística aplicable y concordante.
 - LA MAGDALENA DE POBLETE S.L. en su calidad de Urbanizador se compromete a, en virtud de la legislación urbanística vigente en concordancia con las Normas Subsidiarias de Poblete:
 - Efectuar la conexión e integración adecuada de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
 - Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo legalmente necesario y exigible para no menguar ni desequilibrar los niveles, cantidad o capacidad de servicio existentes o deseables.
 - Urbanizar completamente el ámbito de actuación, para cumplir lo dispuesto en los apartados anteriores, en los plazos y modos recogidos en el Programa.
 - No ceder total o parcialmente su condición de Urbanizador a favor de un tercero sin la autorización expresa del Excmo. Ayuntamiento de Poblete.
 - Realizar a su cargo las Obras de Urbanización de las infraestructuras básicas descritas en el Proyecto de Urbanización y en el Plan Parcial.
 - El Excmo. Ayuntamiento de Poblete se compromete a garantizar que las decisiones públicas, adoptadas por él u otra Administración Pública que tengan repercusión sobre la Unidad de Actuación, que alteren las previsiones o el desarrollo del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado, comportarán las compensaciones económicas que preceden para restaurar el equilibrio económico de la Actuación a favor del adjudicatario, o la retasación de los costos de urbanización de acuerdo con los procedimientos establecidos en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

- El Excmo. Ayuntamiento de Poblete, en su condición de Administración actuante se compromete a ejercer sus potestades públicas cuando resulten necesarias para desarrollar la actuación, y además, prestará su colaboración al Urbanizador en cuanto a información y asesoramiento relacionado con las condiciones técnicas de los servicios de infraestructura básica y cuantos otros datos pudieran ser precisos para la ejecución de los Proyectos y obras de urbanización, bien los que ejerza directamente o mediante concesión pública.
- El Urbanizador se compromete a realizar las obras de infraestructura según el Proyecto de Urbanización que se apruebe, dirigidas por los Arquitectos D. Pedro Espinosa Sánchez y supervisados por los Técnicos Municipales.
- Los deberes legales de cesión y aprovechamiento urbanístico que le corresponden al Ayuntamiento de Poblete se ubicarán en el lugar propuesto por el Urbanizador en el Programa de Actuación Urbanizadora presentado.
- Así mismo, y de acuerdo con lo dispuesto en la T.R.L.O.T.A.U. se conviene que el cumplimiento del deber legal de cesión del Aprovechamiento Urbanístico no susceptible de apropiación, se realiza el pago a este Ayuntamiento por parte de LA MAGDALENA DE POBLETE S.L., en cantidad sustitutoria en metálico por importe a definir posteriormente antes de la firma del presente convenio.

- **Plazos:**

Se deberá ejecutar en plazo inferior a tres años todas las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector LAS CRUCES.

- **Garantías:**

El Urbanizador, principalmente interesado en la correcta y rápida ejecución de las obras de urbanización del Sector CRUCES, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 110.3 d) L.O.T.A.U. constituirá, una vez resulte adjudicatario, la Fianza por valor del 7% de los costes de urbanización previstos en el Proyecto de Urbanización en garantía del cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.

La prestación de dicha garantía se realizará mediante Aval, el cual tendrá validez hasta tanto el Excmo. Ayuntamiento de Poblete no autorice su cancelación.

- **Penalizaciones:**

El incumplimiento de los plazos de urbanización aludidos en este Convenio por causas imputables al Urbanizador, salvo prórroga justificada, podrá dar lugar a la caducidad de la adjudicación con pérdida del aval depositado.

La resolución de la adjudicación se acordará en caso de incumplimiento grave por el

urbanizador, entendiendo como tales los que establecen las normas rectoras de la contratación administrativa y, en especial:

- Abandono injustificado de las obras de urbanización por plazo superior a seis meses.
- Adelanto de las obras de edificación sobre las de urbanización, de forma que resulten edificaciones concluidas sobre terrenos que no cuenten aún con los servicios urbanísticos básicos.

PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:

El P.A.U del Sector LAS CRUCES se realizará mediante GESTION INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

El art. 110.4.3 del T.R.L.O.T.A.U., establece que, en los Programas de Actuación Urbanizadora, deben figurar las relaciones entre el urbanizador y los propietarios.

La presente oferta incorpora las BASES REGULADORAS entre el Urbanizador, LA MAGDALENA DE POBLETE S.L, y los propietarios siguientes:

1º Retribución del urbanizador.

2º Gastos de urbanización.

3º Criterios generales de adjudicación.

4º Valoración.

5º Prerrogativas del urbanizador.

6º Relaciones del Urbanizador con el Ayuntamiento de Poblete.

2. Gastos de urbanización:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (pem)	312.818,00 €
HONORARIOS TÉCNICOS, ANUNCIOS Y TASAS	34.555,00 €
GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN	2.800,00 €
RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR	0,00 €
GASTOS DE CONSERVACIÓN	2.500,00 €
Total sin IVA	352.673,00 €
16% IVA	56.427,68 €
TOTAL CON IVA	409.100,68 €

Asciende el Presupuesto total a la cantidad de CUATROCIENTOS NUEVE MIL CIEN EUROS, con SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS (IVA incluido)

3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

La retribución al Urbanizador, se realizará en METÁLICO, mediante Certificaciones Mensuales emitidas por la Dirección Facultativa. No obstante, el Urbanizador podrá modificar la forma de pago aceptando un pago en especie, siempre previo acuerdo entre las partes, a razón de 500 €/m² de suelo neto resultante.

3.5.6.- 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.

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

Con carácter previo a la Aprobación Definitiva y Adjudicación del P.A.U. de referencia, por parte del Ayuntamiento, éste deberá completarse con:

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana respecto de lo que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005.
- Informe de la Delegación Provincial de Bienestar Social, e Informe de una Entidad Competente en Materia de Bienestar Social (Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.)
- Informe de la Empresa Concesionaria, o Municipal de Aguas, sobre suficiencia en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración.
- Informe de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real.
- Informe de Unión Fenosa mediante el que se acredite la garantía del Suministro Eléctrico futuro a la localidad provocado por el aumento de demanda eléctrica que conlleva el desarrollo del P.A.U. de referencia.

3.5.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- El número de Plazas de Aparcamiento Públicas a ubicar en superficie de Viales o en Zonas anejas a éste, se deberá calcular distinguiendo Viviendas menores o mayores de 120 m² útiles; por lo que se recomienda determinar las Plazas Totales descomponiendo éstas en función de las exigibles a cada una de las Tipologías Edificatorias que recoge el P.A.U.

- Los 160,98 m² de Zona Verde de Sistema Local no cumplen ni la condición formal ni la condición superficial que establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., puesto que únicamente tiene 160,98 m² y 10 m de anchura, por lo que deberán reajustarse al alza su superficie y forma.
- Si el acceso desde la vía de Servicio de la A-41 al Sector que se grafía en los Planos de Ordenación sufriera cambios, por existir modificaciones procedentes de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento; el reparto superficial del Sector deberá ajustarse a lo que corresponde según indique el Informe de Carreteras respecto del acceso previsto y finalmente Autorizado.
- Se deberá especificar si el Uso del Bajo Cubierta computará a efectos de Edificabilidad Neta sobre parcela, y por lo tanto finalmente sobre el Aprovechamiento Tipo del Sector.
- Se recomienda reconsiderar la existencia y necesidad de utilizar los Coeficientes de Homogeneización que se asumen en el Plan Parcial del Sector “Las Cruces”, ya que dichos Coeficientes de Homogeneización influirán directamente en el Aprovechamiento Tipo del Sector; y sobre todo porque no se establecen en otros Sectores de la localidad que están en proceso de Aprobación Definitiva y Adjudicación por parte del Ayuntamiento en los que también se contempla la Tipología en Bloque y no la de Viviendas acogidas a algún Régimen de Protección Pública, al objeto todo ello de un trato igualitario en este sentido.
- El Plan Parcial deberá recoger necesariamente la Ficha Urbanística del nuevo Sector Urbanizable Residencial R-7 una vez que se excluyen de él los 22.186,86 m² que se le agregan al nuevo Sector Urbanizable Residencial “Las Cruces”.

3.5.6.3.- 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, al de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.

3.5.6.4.- 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, en su caso, según se establece en el artº 11 del T.R. L.O.T.A.U.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como INFORME Preceptivo y Vinculante del P.A.U. de referencia las Consideraciones Generales que a modo de Observaciones parciales se le indican al Ayuntamiento en el 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 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 y Vinculante ahora 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 Ayuntamiento deberá tener en cuenta en todo momento, no solo en el P.A.U. que ahora se Informa, sino en el resto de Actuaciones Urbanizadoras en Proyecto o en desarrollo en el Municipio, el Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha de Registro de Salida de ésta de 22 de Junio de 2007; Informe que le fue solicitado a dicha C.G.H. directamente por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural a raíz del Expte. PL/OT/CR/910.

Deberá entenderse siempre Condicionado al resultado de la preceptiva Evaluación Ambiental del Proyecto de Urbanización de la Actuación Urbanizadora del P.A.U. de referencia.

Si del resultado de la mencionada Evaluación Ambiental se dedujeran Modificaciones de Carácter Estructural, el Ayuntamiento deberá solicitar nuevo Informe de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Igualmente deberán considerar y tener en cuenta en todo momento lo que recogen los Informes sobre: la Capacidad de Depuración en la localidad de Poblete (emitido por la Directora Gerente de Aguas de Castilla-La Mancha) y sobre Abastecimiento en dicha localidad (emitido por el Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica); ambos Informes emitidos por la Dirección General del Agua de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

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 - EL ROBLEDO - Expediente 50/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de PLANTA DE HORMIGÓN, promovido por REYES TAMUREJO, S.L., de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 117, parcelas 1.895 y 1.896.
- **Suelo:** Rústico.
- **Superficie de las parcelas:** 38.760 m²
- **Superficie ocupada:** 20.000 m² (18.110 m² parcela 1.895 y 1.890 m² parcela 1.896).
- **Superficie a construir:** 9,28 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin Planeamiento.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Narciso Cejudo. Ingeniero Técnico de Minas.
- **Uso y descripción:** La instalación consta de:
 - * Grupo de almacenaje y dosificación de áridos.
 - * Cinta colectora pesadora.
 - * Cinta elevadora.
 - * Solar de almacenaje.
 - * Báscula de cemento.
 - * Báscula de agua.
 - * Pupitre y cuadro de mando. (Caseta de 2,50 x 4,00 m).
 - * Almacenamiento y transporte de cemento.
 - * Bomba de alimentación de agua.

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:

0. Obtener el informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de la Actividad.
1. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 10.000 m² (50% de la parcela mínima de 20.000 m² necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el art. 38 del Reglamento de Suelo Rústico, debiendo aportarse un plano de reforestación donde se detalle la zona a reforestar y las especies a implantar.

2. La superficie a vincular podrá ser de 20.000 m², parcela mínima necesaria para la realización de este tipo de construcción.
3. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº. 38, Decreto 242/2004 Reglamento de suelo rústico).
4. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento de suelo rústico y en la Ley 2/1.998 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.

A la Calificación Urbanística otorgada le es aplicable lo establecido en el Artículo 29 del R.S.R. L.O.T.A.U. relativo a la no exigencia de existencia de Núcleo de Población.

4.2 - PORZUNA - Expediente 72/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de FUNERARIA-TANATORIO, promovido por FUNERARIA TANATORIO DE PIEDRABUENA, S.L.L., de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 211, parcela 1526.
- **Suelo:** No Urbanizable C-7 Rural.
- **Superficie de la parcela:** 16.680 m²
- **Superficie a construir:** 1.439,65 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución. Julio y Pablo Gómez Ruiz. Arquitectos.

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 acceso a la edificación por la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.
2. Autorización por la Confederación Hidrográfica del Guadiana por encontrarse la construcción proyectada en la zona de policía del Arroyo del Tejar.
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 7.500 m² (50% de la parcela mínima de 15.000 m² 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.
4. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº. 38, Decreto 242/2004 Reglamento de suelo rústico).
5. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento de suelo rústico y en la Ley 2/1.998 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.

A la Calificación Urbanística otorgada le es aplicable lo establecido en el Artículo 29 del R.S.R. L.O.T.A.U. relativo a la no exigencia de existencia de Núcleo de Población.

4.3 - VISO DEL MARQUES - Expediente 59/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la INSTALACIÓN DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 50 KW, CONECTADA A RED, promovido por ENERGÍA SOLAR INFINITA S.L., de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 112, parcela 76.
- **Suelo:** Rústico.
- **Superficie de la parcela:** 5.893 m²
- **Superficie ocupada:** 4.114 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin planeamiento.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Víctor J. Sevilla Jiménez. Ingeniero Técnico Industrial.

ACUERDO C.P.U.:

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

La superficie a replantar será como mínimo de 2.057 m².

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. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
4. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en los informes sectoriales realizados por los correspondientes organismos oficiales.

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

A la Calificación Urbanística otorgada le es aplicable lo establecido en el Artículo 29 del R.S.R. L.O.T.A.U. relativo a la no exigencia de existencia de Núcleo de Población.

4.4 - ARGAMASILLA DE ALBA - Expediente 75/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Instalación de PARQUE FOTOVOLTAICO, promovido por ROCAFRIDA, C.B. 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 104, parcela 55.
- **Suelo:** No urbanizable, Zona A, Suelo Agrícola y forestal.
- **Superficie de la parcela:** 17.659 m².
- **Superficie a construir:** 54,41 m². Caseta de transformación y caseta de Inversor
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** José Ángel Romero Hurtado y María Dolores Díaz Velasco Villalón. Ingenieros Técnicos Industriales.
- **Uso y descripción:** La instalación solar tiene una potencia de 196 KW (98+98) y el número de seguidores a instalar será de 20.

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.

La superficie a replantar será como mínimo de 8.830 m².

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.

A la Calificación Urbanística otorgada le es aplicable lo establecido en el Artículo 29 del R.S.R. L.O.T.A.U. relativo a la no exigencia de existencia de Núcleo de Población.

4.5 - ALMURADIEL - Expediente 79/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo

rústico para PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO, promovido por URBANISMO Y CONTRATAS, S.A., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 2, parcelas 7, 8 y 43.
- **Suelo:** Suelo no urbanizable, SNU-5 seco.
- **Superficie de la parcela:** 105.774 m²
- **Superficie ocupada:** 62.565 m²
- **Superficie a construir:** 201,22 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. José Manuel Capote González. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** La instalación consiste en 17,5 grupos de 100 kw nominales, constanding cada una de las instalaciones de:
 - 700 Módulos (paneles) de 200 W de potencia pico.
 - 20 Brazos (Seguidor) con 35 Módulos (paneles) cada uno. Los seguidores tendrán una cimentación de anclaje.
 - 1 Inversor que transforma en corriente alterna (a 400 V) la energía producida, ubicado en una caseta común al inversor de otro grupo diferente (2 inversores de cada una).
 - 1 Transformador, ubicado en la misma caseta que en inversos, y compartiendo también caseta (Centro de transformación) con el transformador de otro grupo de 100 Kw.
 - Las zanjas, arquetas y cableado necesario para canalizar la energía a los centros de transformación, y de los centros de transformación a la subestación de enlace con la red general.

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:

0. 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).
1. 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.

La superficie a replantar será como mínimo de 31.283 m².

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.

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

A la Calificación Urbanística otorgada le es aplicable lo establecido en el Artículo 29 del R.S.R. L.O.T.A.U. relativo a la no exigencia de existencia de Núcleo de Población.

4.6 - VILLAMAYOR DE CALATRAVA - Expediente 81/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para INSTALACIÓN DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 50 KW, promovido por ENERGÍAS SOLARES HERMANOS GARCÍA BENAVENT, 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 258.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 4.637 m²
- **Superficie ocupada:** 2.258 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Víctor J. Sevilla Jiménez. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** La energía transportada abastecerá a 15 estructuras fijas, formadas por 55 módulos fotovoltaicos cada una, siendo la potencia pico 49.500 W y la potencia nominal de 50.000 W.

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:

0. 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).
1. 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.

La superficie a replantar será como mínimo de 1.129 m².

2^a.- 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.

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

A la Calificación Urbanística otorgada le es aplicable lo establecido en el Artículo 29 del R.S.R. L.O.T.A.U. relativo a la no exigencia de existencia de Núcleo de Población.

4.7 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 1/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la INSTALACIÓN DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA "CINCO CASAS", promovido por CAPITAL ENERGY DESARROLLO EOLICO Y 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 143, parcelas 12, 17, 34, 35 y 36.
- **Suelo:** No urbanizable de Especial Protección. Zona de Ordenación 9.9. Regadío del IRYDA (únicamente Parcela nº 12)
- **Superficie de la parcela:** 182.144 m².
- **Superficie ocupada:** 18.251 m².
- **Superficie a construir:** 72,00 m² (Centros de transformación y Centro Seccionamiento)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Carlos Cuadro Viosquez. Ingeniero de Minas.
- **Uso y descripción:** La instalación tiene una potencia de 500 kw. Está formada por 5 instalaciones de 100 kw cada una.

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:

0. Obtener la autorización de accesos por la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda solicitada por el promotor con fecha 10 de Octubre de 2007.
1. Obtener la Aprobación del Proyecto por la Consejería de Industria y Sociedad de la Información.
2. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
3. Establecer necesariamente como superficie ocupada por las instalaciones de las plantas solares térmicas y fotovoltaicas la delimitada perimetralmente por cualquier elemento fijo de las mismas incluido su vuelo, o por el vallado cuando éste se incluya en el proyecto **se considera necesario** que en el 50 % de dicha superficie se establezcan las siguientes medidas:

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

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

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

La superficie a replantar será de 9.125 m².

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

La superficie que debe ser objeto de estas medidas se localizará preferentemente

en la parcela donde se ubican las instalaciones, pudiéndose utilizar otras parcelas cuando técnicamente se acredite tal necesidad.

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

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

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

A la Calificación Urbanística otorgada le es aplicable lo establecido en el Artículo 29 del R.S.R. L.O.T.A.U. relativo a la no exigencia de existencia de Núcleo de Población.

4.8 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 56/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AGRICOLA, promovido por D. ANGEL LIZCANO MONTALVO, 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 135, parcela 124.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de ordenación 9.7. Regadío entre viñas.
- **Superficie de la parcela:** 51.440 m²
- **Superficie a construir:** 114,60 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Oscar Luis Gallego Vela. Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Uso y descripción:** Se trata de la construcción de dos naves agrícolas de 57,30 m² de superficie construida cada una.

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:

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

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

A la Calificación Urbanística otorgada le es aplicable lo establecido en el Artículo 29 del R.S.R. L.O.T.A.U. relativo a la no exigencia de existencia de Núcleo de Población.

5.- VARIOS

5.1 - SERVICIO DE PLANEAMIENTO - Propuesta de Caducidad de expedientes que han solicitado Calificación Urbanística en Suelo Rústico correspondientes a 2.006, para archivo de los mismos, según lo establecido en el Art. 92 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

INFORME:

Se adjunta relación de expedientes remitidos a la Delegación de Vivienda y Urbanismo por los Ayuntamientos respectivos para la obtención de la Calificación Urbanística de los mismos durante el año 2.006, a los que se les ha requerido documentación para completarlos y de los que, transcurridos más de 3 meses desde su paralización, sin ser retomados ni completados, procede la caducidad y archivo de los mismos, de acuerdo todo ello con lo establecido en el art. 92 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

ACUERDO C.P.U.:

A la vista de lo anteriormente expuesto, la Comisión Provincial de Urbanismo acordó la caducidad de los mencionados expedientes y el archivo de los mismos.

EXPEDIENTES SUELO RUSTICO SOLICITADA DOCUMENTACION AÑO 2.006				
Nº EXP.	LOCALIDAD	PROPIETARIO	EMPLAZAMIENTO	CONSTRUCCION
7/2006	VILLANUEVA DE LA FUENTE	FERNÁNDEZ AMADOR, JOSÉ	POL. 17 - PARC. 57-58	HOSTAL
9/2006	VILLARRUBIA DE LOS OJOS	FORMAC S.L.	POL. 9 - PARC. 290	AMPLIACIÓN FÁBRICA

				ELEMENTOS HORMIGÓN
13/2006	RETUERTA DEL BULLAQUE	GARCÍA PÉREZ, JOSÉ MANUEL	POL. 23 - PARC. 503	DOS BUNGALOWS APARTAMENTOS
14/2006	ARGAMASILLA DE ALBA	LINARES RAMIREZ, SANTIAGO	POL. 156 - PARC. 3-7	INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA
15/2006	ALCOLEA DE CALATRAVA	CREATIVA INGENIERÍA Y GESTIÓN S.L.	POL. 4 - PARC. 15-87	PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO
19/2006	ARENAS DE SAN JUAN	NEJU EUROSTAR S.L.	POL. 32 - PARC. 23-271 POL. 33 - PARC. 33	GASOLINERA, CENTRO LAVADO VEHICULOS., ITV, TALLER MECANICO, LOCALES COMERCIALES, HOTEL-RESTAURANTE Y VIVIENDA
25/2006	CALZADA DE CALATRAVA	GONZÁLEZ RODRÍGUEZ, JESÚS	POL. 79 - PARC. 292-293	COBERTIZO ALMACÉN PARA ALPACAS DE PAJA
58/2006	ARGAMASILLA DE CALATRAVA	GIMENO INFANTES, VICENTE	POL. 10 - PARC. 280 POL. 13 - PARC. 34	SALON DE BODAS CON SERVICIO DE CATERING
65/2006	ALCÁZAR DE SAN JUAN	RODRÍGUEZ MEDINA, PILAR	POL. 141 - PARC. 48	CASA RURAL

6.- RUEGOS Y PREGUNTAS

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE,