

En Ciudad Real, siendo las once horas treinta minutos del día treinta de Septiembre de dos mil ocho, en segunda convocatoria, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y 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.

VICEPRESIDENTE.- Ilmo. Sr. D. Antonio Trenado Zamorano, Delegado Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.

VOCALES.- D. José Diego Caballero Klink, en representación de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente.

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

D. Félix Gómez Valbuena, representante competente en materia de Medio Ambiente.

Dª Hortensia Gómez Torrijos, representante de la Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social.

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

D. Eduardo del Valle Calzado, en representación de la Federación de Municipios.

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

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

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

Dª Ana Isabel Lara Guijarro, experta en urbanismo.

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.

Antes de comenzar la sesión, D. José Antonio Carrillo Morente, Director General de Urbanismo y Presidente de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo presenta y le da la bienvenida a D. Antonio Trenado Zamorano, como nuevo Delegado Provincial de Ciudad Real de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, según Decreto 282/2008, de 16 de Septiembre de 2.008.

Igualmente, D. José Antonio Carrillo Morente le agradece a D^a Paula Fernández Pareja, anterior Delegada Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda (Vicepresidenta de la C.P.O.T. y U.), su dedicación y trabajo desarrollado en esta Comisión, deseándole toda clase de parabienes y una fructífera labor en su nuevo cargo de Consejera de Industria, Energía y Medio Ambiente, según Decreto 131/2008, de 31 de Agosto de 2.008.

ORDEN DEL DÍA:

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

El Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, D. José Antonio Guerrero Arroyo, advierte que por error, en el Acta de la sesión anterior, de fecha treinta de Julio de dos mil ocho, se omitieron las ausencias de determinados Vocales, por ser parte interesada en los expedientes cuyos puntos y denominación según el Orden del Día de la C.P.O.T. y U. fueron los siguientes:

Punto 2.3 - MIGUELTURRA - Plan Parcial de Mejora del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores Urbanizables Residenciales: A 06-07-12 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

Se omitió recoger en el acuerdo que: “llegado el momento de adoptar el acuerdo se ausentaron de la Sala de Reuniones de la C.P.O.T. y U., D. Antonio Barco Fernández y D. José Javier Ramírez de Arellano Rayo, Promotor y Arquitecto Redactor respectivamente del Plan Parcial de Mejora de referencia”.

Punto 3.1 - POBLETE - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial R-3, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

Se omitió recoger en el acuerdo que: “llegado el momento de adoptar el acuerdo se ausentó de la Sala de Reuniones de la C.P.O.T. y U., D. José Javier Ramírez de Arellano Rayo, Arquitecto Redactor respectivamente del P.A.U. de referencia

Advertida la Comisión, acuerda Aprobar por unanimidad el Acta de la sesión anterior, con la debida constancia en el Acta de esta sesión del 30 de Septiembre de las omisiones indicadas por el Sr. Secretario.

2 - PLANEAMIENTO:

2.1 - ARGAMASILLA DE ALBA - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que afecta parcialmente a las Normas Urbanísticas establecidas para el Suelo No Urbanizable, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.1.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** Antonio Luis Sánchez Peña, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Noviembre de 2.007 en el Texto y Octubre de 2.006 en los Planos.
- **Población:** 7.161 Habitantes (I.N.E. 1-1-2007)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** Silencio Administrativo 28-02-1986.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Argamasilla de Alba.

2.1.2.- OBJETO:

El objeto de la Modificación Puntual de referencia es retomar únicamente una parte de la Modificación Puntual tramitada ante la C.P.O.T. y U. de sesión de 25 de Junio de 2.008, y que afectaba entre otras muchas más cuestiones a la “Zona de Las Pachecas”.

La parte que retoma el Ayuntamiento es exclusivamente la que afecta al Artículo 25, c) de las Normas Urbanísticas establecidas en las N.N.S.S. para el Suelo No Urbanizable.

2.1.3.- TRAMITACIÓN:

A) El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U.; y fue tramitado anteriormente junto con otras Modificaciones Puntuales de carácter Estructural en C.P.O.T. y U. de sesión de 25 de Junio de 2.008 donde el acuerdo general fue el que literalmente y en cursiva se indica a continuación:

Dado el estado Administrativo y Técnico del Expediente Urbanístico de referencia, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda remitir al Ayuntamiento de Argamasilla de Alba el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., al objeto de que se complete y justifiquen todas aquellas cuestiones que en él se indican.

B) A la vista del acuerdo de la Comisión que se refleja en el punto anterior, el Ayuntamiento de Argamasilla de Alba mediante reunión Plenaria de sesión Extraordinaria de 25 de Septiembre de 2.008 acuerda segregarse de la “Modificación Puntual de las N.N.S.S. que afecta a la Zona de Las Pachecas”, únicamente la Modificación Puntual del Artículo 25,c) de las Normas Subsidiarias en base entre otras cuestiones, a:

- Lo establecido en el apartado 3.2.5, del Informe emitido por la C.P.O.T. y U. del 25-06-2008, relativo a Observaciones Técnicas, mediante la que se le indicaba al Ayuntamiento que descompusiera parcialmente el Documento Técnico de la Modificación Puntual en función de los distintos objetivos que presenta.
- La Modificación exclusiva del Artículo 25,c) de las Normas, está relacionada a su vez con la Calificación Urbanística del Expediente 31/2005 para la Construcción de una “Bodega para la elaboración, crianza y embotellado de vinos y de un Hotel Restaurante promovido por Bodegas Hacienda Albae S.L.” dejada en Suspense por la C.P.U. de sesión de 2 de Febrero de 2.007, hasta tanto:

1º Se modifique el Proyecto Técnico presentado para obtener Calificación Urbanística, adecuándolo a la Normativa Urbanística aplicable, fundamentalmente en cuanto a las alturas máximas que ésta permite.

2º O se modifiquen puntualmente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, adecuándolas a las características formales del Proyecto Técnico al que se le pretende otorgar Calificación Urbanística, fundamentalmente en cuanto a las alturas máximas que éste presenta.

Por todo ello, el Ayuntamiento ha optado por la Modificación Puntual de las Normas (Punto 2º anterior).

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 170, de 15 de Agosto de 2.007.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real, Toledo, Talavera de la Reina, Albacete, Cuenca y Guadalajara”, de 9 de Agosto de 2.007.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones respecto de esta parte de la Modificación Puntual; aunque si existieron alegaciones al resto del expediente cuyas partes ahora no retoma el Ayuntamiento de Argamasilla de Alba.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria de 13 de Diciembre de 2.007.

2.1.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

Sin Consideraciones Administrativas que realizar al respecto.

2.1.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

- El Ayuntamiento deberá presentar nuevo Documento Técnico convenientemente Diligenciado con la Aprobación Inicial, que recoja exclusivamente la parte de la Modificación Puntual inicialmente tramitada y que ahora retoma; y que afecta solo al Artículo 25,c) de las Normas Urbanísticas para Suelo No Urbanizable establecidas en las N.N.S.S.
- El mencionado Artículo 25,c) deberá complementarse precisamente con la justificación que provoca su modificación; por lo que necesariamente deberá añadirse que: “La excepción en cuanto al número de alturas, 3 plantas y 11 m como máximo, deberá estar justificada por las propias necesidades estructurales de las instalaciones y de la actividad a desarrollar, siempre y cuando se trate de Legalizaciones de Construcciones e Instalaciones de Uso Hotelero vinculado a Bodega, estando excluidos el resto de Usos a los que les será aplicable lo establecido tanto en las N.N.S.S. como en el T.R. y R.S.R.L.O.T.A.U.”
- En cuanto a la medición de alturas se deberá especificar si ésta será respecto del alero o de la cumbre. En este sentido se advierte que tanto el Artículo 55,2 y 16,2 del T.R. y R.S.R.L.O.T.A.U. hacen referencia a cumbre.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia por encontrarla ajustada tanto al Texto Refundido como al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se complete y corrija el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en el apartado del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y 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 por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados, igualmente en Texto, con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también tres (3) copias en CD-ROM, formato PDF; ejemplares que deberán estar corregidos y completados según se indica en el párrafo anterior.

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 Ordenación del Territorio y Urbanismo únicamente la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La

Mancha.

2.2 - BOLAÑOS DE CALATRAVA - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, relativa a la eliminación de la Unidad de Actuación UA AA-8 de éstas, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.2.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** TEMENOS Arquitectura y Urbanismo, S.L.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** Sí, 20 de Febrero de 2.008.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Enero de 2.008.
- **Población:** 12.237 Habitantes (I.N.E. 1-1-2007)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 05-10-1994, D.O.C.M. de 18-11-1994.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava, a instancias de D. Martín Martín Ruiz, en representación de “MB Santamaría de Bolaños”..

2.2.2.- OBJETO:

Suprimir la Unidad de Actuación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento denominada en éstas como UA AA-8, pasando de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado.

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 55, fascículo II, de 13 de Marzo de 2.008.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 7 de Marzo de 2.008.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 10 de Junio de 2.008.

2.2.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

Sin ningún tipo de Consideraciones Administrativas que realizar al respecto, puesto que:

- Dada la naturaleza y finalidad de la Modificación Puntual se puede prescindir del Informe de al menos una entidad competente en materia de Bienestar Social que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.
- El expediente cuenta con Informe de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia en el que no se ponen ningún tipo de objeciones a la finalidad de la Modificación Puntual.

2.2.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

- El título del expediente Urbanístico deberá ser “Modificación Puntual de N.N.S.S.” y no “Cambio Puntual”.
- Del Documento Técnico deberán desaparecer todas las alusiones relativas a propuesta de “Cambio Puntual”.
- Expresamente se deberán indicar las características y Ordenanza Urbanística a aplicar a la Unidad AA-8 a eliminar, tanto para el Suelo Residencial como de Equipamiento Educativo Público del Colegio existente sobre ella.
- Se deberán incorporar los planos que corresponda y que reflejen la Calificación Urbanística ajustada a la realidad existente de la manzana donde se ubica la Unidad de Actuación a suprimir.
- Se deberá especificar si la supresión de la Unidad de Actuación AA-8 implica además del cambio de Categoría de Suelo Urbano No Consolidado a Consolidado, la Recalificación de dicho Suelo, puesto que sobre éste existen dos Usos totalmente diferenciados, el Residencial y el de Equipamiento Educativo Público, siendo éste posterior en cuanto a su ejecución, a la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias de la localidad.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Modificación Puntual de referencia por considerar que al Suelo afectado por ésta, así como a la vista de la realidad existente tanto a nivel de Consolidación Edificatoria como de Infraestructuras Urbanísticas:

- No le resulta aplicable lo que establece el Artículo 29 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.; mediante el que se regulan las Unidades de Actuación Urbanizadora y los Criterios que se han de seguir para su delimitación.
- Le resulta aplicable lo que establece el Artículo 45 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. relativo al Suelo Urbano Consolidado, estando en este caso aún más reforzado el cambio

de Categoría de Suelo Urbano No Consolidado a Consolidado, por el hecho de estar excluidos de los límites de la UA AA-8 los cuatro Viales ya ejecutados que la circundan.

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto su aplicación y efectividad legal hasta tanto se corrija y complete el Documento Técnico de la Modificación Puntual según se indica en el apartado “Observaciones Técnicas” del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

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

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 Ordenación del Territorio y Urbanismo únicamente la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

2.3 - BOLAÑOS DE CALATRAVA - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico que le afecta a los Planos de éstas denominados “1-B”, relativos a: Zonificación, Clasificación del Suelo y Alturas de la Edificación, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva, y de la que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo emite Informe.

2.3.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** Juan Antonio Bautista Cardoso. Arquitecto Municipal.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Junio 2.008.
- **Población:** 12.237 Habitantes (I.N.E. 1-1-2007)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 05-10-1994, D.O.C.M. de 18-11-1994.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava, a instancias de D. Marceliano Ruiz Almansa.

2.3.2.- OBJETO:

Recalificar el Suelo de una manzana triangular, delimitada por las Calles Almagro, Camino de la Quebrada y La Serna.

El cambio de Uso plantea pasar parte del Suelo afectado a Uso Industrial, y la otra parte a Uso residencial, eliminando para ello el Uso Dotacional con el que está Calificada actualmente toda la manzana. Se desconoce si el Uso Dotacional es Público o Privado puesto que es un dato que no se indica.

2.3.3.- TRAMITACIÓN:

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

No obstante, lo que la C.P.O.T. y U. emite es el Informe que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, al que hace referencia el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., referente al cumplimiento de las Disposiciones Legalmente establecidas.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 55, Fascículo II, de 13 de Marzo de 2.008.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 7 de Marzo de 2.008.
- Resultado de la Información Pública: Se desconoce la existencia de alegaciones o reclamaciones, puesto que no se cita.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 3 de Julio de 2.008.

2.3.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

- Se deberá Certificar la existencia o no de posibles alegaciones durante el período de exposición pública de que fue objeto el expediente de la Modificación Puntual, dato al que no se hace referencia en el acuerdo Plenario de sesión del 3 de Julio de 2.008 donde el expediente fue Aprobado Inicialmente.
- Si hubieran existido alegaciones deberá indicarse si fueron estimadas o no por parte del Ayuntamiento, así como los motivos correspondientes en uno y otro caso.
- Dada la naturaleza y finalidad de la Modificación Puntual, se puede prescindir del Informe de al menos una entidad competente en materia de Bienestar Social que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.

2.3.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

Considerando que la Modificación Puntual se referencia va más allá de una mera sustitución de planos de las N.N.S.S.; se estima que:

- El Documento Técnico deberá recoger necesariamente la superficie total de la manzana afectada por la Recalificación, así como las superficies parciales asignadas a cada uno de los dos nuevos Usos: Industrial (ILU) y Residencial (R2), ya que en ningún punto de la Modificación Puntual se indican estos datos numéricos.
- Necesariamente deberá hacerse referencia a las nuevas Edificabilidades Netas Industriales y Residenciales, al igual que a la Edificabilidad Neta del Uso Dotacional a suprimir; es decir antes y después de la Modificación Puntual.
- En cuanto al nuevo Uso Residencial (R2), deberá indicarse el incremento de Densidad Residencial resultado de la Recalificación parcial del Suelo de la manzana afectada por ésta.
- Deberá distinguirse y justificarse el posible incremento o no de Aprovechamiento Urbanístico proveniente del Cambio de Uso; por lo que también deberá tenerse en cuenta la Cesión al Ayuntamiento de, al menos el 10% del Aprovechamiento Tipo que corresponda en base a la existencia de dicho Aprovechamiento Urbanístico.
- Relacionado con el punto anterior, caso que proceda, deberá indicarse y justificarse también el Régimen Urbanístico del Suelo afectado por el Cambio de Uso Dotacional a Usos Industrial y Residencial (Suelo Urbano No Consolidado por los dos nuevos Usos).
- Necesariamente deberá distinguirse para cada uno de los tres Usos que intervienen en la Modificación Puntual (Dotacional, Industrial y Residencial), tanto Edificabilidad como Aprovechamiento Urbanístico (Actuales y Futuros, puesto que no todo el Suelo está Consolidado en cuanto a los dos nuevos Usos).
- Puesto que la Modificación Puntual repercutirá en un posible aumento de Edificabilidad Industrial y Residencia, pero sobre todo en un evidente incremento de Densidad Residencial; se deberán justificar y establecer, caso que procedan, las Cesiones de Suelo relativas a los Estándares de Calidad Urbana que sea preciso incorporar y tener en cuenta en base a dicho incremento. En el mismo sentido, se deberá cuantificar y localizar el aumento de Sistemas Generales de Zonas Verdes procedentes de la Recalificación Residencial.
- Deberá especificarse si el Uso Dotacional a eliminar es público o Privado, y en cualquier caso justificar la suficiencia en la localidad.
- Del Documento Técnico deberán desaparecer todas las alusiones a “Informe”, ya que se trata de una Modificación Puntual.

- Se recomienda que se le cambie el título a la Modificación Puntual puesto que los objetivos de ésta van más allá de una mera sustitución de planos por un supuesto error.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como INFORME, a efectos de lo que establece el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., relativo al cumplimiento de las Disposiciones Legalmente establecidas, las Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas que de la Modificación Puntual de referencia figuran en el Informe de la Ponencia Técnica de esta C.P.O.T. y U.

2.4 - LA SOLANA - Modificación Puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.4.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** Departamento de Urbanismo y Promoción Económica del Ayuntamiento de La Solana.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Noviembre de 2007.
- **Población:** 16.039 Habitantes (I.N.E. 1-1-2007)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 9 de Diciembre de 1999, D.O.C.M. de 2 de Junio de 2000.
- **Promotor:** Ayuntamiento de La Solana.

2.4.2.- OBJETO:

Modificar determinados Artículos del Plan de Ordenación Municipal Vigente al día de hoy en la localidad, así como introducir nueva Legislación exigible al día de hoy pero no recogida en el P.O.M.

La Modificación Puntual, también aprovecha para reajustar determinadas Alineaciones Oficiales en varios puntos de la ciudad. En cualquier caso, la rectificación de las Alineaciones, que afecta también a varios Chaflanes, lo que produce es una reducción de las parcelas netas a las que afecta, puesto que en todos los casos se trata de retranqueos sobre la vía pública, no planteándose ningún avance sobre ésta, por lo que se descartan incrementos de Edificabilidades Netas del Suelo afectado.

Las Alineaciones rectificadas están localizadas en:

- Avda. de la Constitución, entre la Calle Empedrada y General Aguilera.
- Calle Valencia.
- Calle Concepción.
- Calle Pardica.
- Calle Hilos.
- Calle Calderón de la Barca.

2.4.3.- 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 28, Fascículo II, de 7 de Febrero de 2008.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 28 de Enero de 2008.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria de 6 de Junio de 2008.

2.4.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

Sin Consideraciones Administrativas que realizar al respecto, ya que el Trámite Administrativo se considera correcto.

No obstante: Se deberá reiterar el Informe de Accesibilidad de la Delegación Provincial en materia de Bienestar Social o en cualquier caso incorporarlo si es que finalmente ha sido emitido por dicha Delegación Provincial.

- Se deberá recabar Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico respecto de la Modificación del Punto 1.9.4.2 (Título III, Capítulo I), relativo a las Categorías de la Protección de la Escena Urbana.

2.4.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

- El Documento Técnico de la Modificación Puntual deberá estar suscrito y firmado por el Técnico o Técnicos Municipales competentes que lo han redactado.
- En el Índice General del Texto Refundido de la Normativa Urbanística del P.O.M. deberá figurar el Título I de ésta; Título relativo al “Régimen General del Suelo”.

- Se deberán distinguir correctamente las partes eliminadas, ampliadas o modificadas, al objeto de facilitar la lectura del Documento Técnico y su correcta utilización futura. Se sugiere utilizar colores diferentes para cada una de estas tres partes.
- Necesariamente tendrá que especificarse que el Aprovechamiento del Bajo Cubierta, sea cual sea su uso, computará como Edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,5 m; independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta.

La especificación que se indica deberá incluirse en los siguientes puntos:

- El Punto 1.2.1, relativo a Condiciones de la Edificación (Ordenanzas del Casco Antiguo: CA)
 - El Punto 1.3, relativo a la Ordenanza de Manzana Cerrada (MC)
 - El Punto 1.4, relativo a la Ordenanza de Manzana Abierta (MA)
 - El Punto 1.5, relativo a la Ordenanza de Unifamiliar Intensivo (RUI)
- El Punto 1.3.5, relativo a las Normas en Suelo Rústico deberá complementarse añadiendo que: “El Régimen Urbanístico establecido en el T.R.L.O.T.A.U. para el Suelo Rústico, será aplicable únicamente en aquellas cuestiones estrictamente de carácter subsidiario, no siendo aplicables aquellas determinaciones del T.R.L.O.T.A.U. que implicarían la Modificación Puntual expresa del Régimen Urbanístico del Suelo Rústico contenido en el P.O.M. vigente al día de hoy en esa localidad”.
 - En el Punto 2.9.7, relativo a Energía Eléctrica, deberá indicarse la Legislación Sectorial a la que se refiere.
 - Todos los planos que se aportan relativos a la rectificación de Alineaciones deberán venir acotados en todos los sentidos, debiendo especificarse el nuevo ancho de los Viales afectados.
 - Las denominaciones de las diferentes Consejerías de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha que aparecen en los puntos del Articulado que se modifican, deberá ajustarse al Decreto 125/2008 de 31-08-2008, por el que se establece la estructura de la Administración Regional (D.O.C.M. nº 181 de 2 de Septiembre de 2008)

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Modificación Puntual de referencia por encontrarla ajustada a la Legislación y Reglamentación que en materia Urbanística le resulta aplicable.

No obstante, se **SUSPENDERÁ** la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, 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.O.T.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 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; ejemplares que deberán estar corregidos y completados según se indica en el párrafo anterior.

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 Ordenación del Territorio y Urbanismo únicamente la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

Con el acuerdo de la C.P.O.T. y U. se le devolverán al Ayuntamiento de La Solana, tres de los cuatro ejemplares que del Documento Técnico de la Modificación Puntual remitió en su momento, todo ello por no resultar necesarios.

2.5 - SANTA CRUZ DE MUDELA - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico relativa a la Reclasificación de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano Consolidado con destino Dotacional Público Genérico, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.5.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA, S.L.; Servicio de Asistencia Técnica y Asesoramiento a las Entidades Locales de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Enero 2.008.
- **Población:** 4.740 Habitantes (I.N.E. 1-1-2007)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 19-12-1989, B.O.P. de 31-01-1990.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Santa Cruz de Mudela.

2.5.2.- OBJETO:

Reclasificar 18.462,89 m² de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano Consolidado con Uso Dotacional Público destinado para construir una Residencia de la Tercera Edad.

2.5.3.- 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 45, Fascículo II, de 28 de Febrero de 2.008.
- Publicación Diario “Lanza”, de 22 de Febrero de 2.008.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria de 26 de Junio de 2.008.

2.5.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- Informe de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico).
- Todo aquello que expresamente indica el Informe de Adecuación Urbanístico ambiental, emitido el 2 de Septiembre de 2.008 por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

2.5.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico de la Modificación Puntual deberá completarse con:

- El plano de Información denominado INF-01, Plano del que carece el Documento Técnico.
- La introducción de la Ficha Urbanística a la que se hace referencia pero que no consta en el Documento Técnico.
- Las condiciones de Edificación que se han considerado deberán complementarse con el resto de Parámetros Urbanísticos que establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. para Suelo Urbano, fundamentalmente los relativos al coeficiente unitario de Edificabilidad Neta medido en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de Suelo, Parcela Mínima Edificable, Frentes de parcela y Retranqueos de ésta, etc.

- En cuanto a la regulación del Uso del Suelo Reclasificado, necesariamente se deberá estar a lo que para ellos establece el Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- No obstante, y relacionado con los dos puntos anteriores, se le advierte al Ayuntamiento que no sólo deberá ampliar los escasos parámetros Urbanísticos que recoge la Modificación Puntual, sino que deberá establecer además los del resto de Usos Permitidos, puesto que el destino del Dotacional Público es Genérico.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Modificación Puntual de referencia por considerarla ajustada a la Legislación y Reglamentación Urbanística aplicable.

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.O.T. y U., relativos a “Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas” respectivamente.

No obstante, se **SUSPENDERÁ** la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto su aplicación y efectividad legal, hasta tanto se corrija y complete el Documento Técnico de la Modificación Puntual según se indica en el apartado “Observaciones Técnicas” del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

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

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 Ordenación del Territorio y Urbanismo únicamente la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

3 - ESTUDIOS DE DETALLE

3.1 - CARRIÓN DE CALATRAVA - Estudio de Detalle de un solar ubicado en la Calle Turón nº 17, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

- **Autor Documento Urbanístico:** Pedro Barea Obispo. Arquitecto.

- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** Sí, 13 de Marzo de 2.008.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Septiembre 2.007, según Planos y Febrero 2.008, según Texto.
- **Promotor Estudio de Detalle:** Construcciones Castellón 2.000, S.A.U.
- **Informe Técnico Municipal:** Sí.

INFORME:

El Estudio de Detalle de referencia se desarrolla sobre un solar ubicado en la Calle Turón nº 17, desde el que tiene actualmente frente y acceso directo. La parte posterior del solar es tangente al Sector Urbanizable Residencial SR-5 de las N.N.S.S., estando separado de éste por un viario sin nombre que excluido del mencionado Sector, uniría las Calles Turón con Calatrava.

El ámbito espacial del Estudio de Detalle asciende a un total de 4.045,86 m² de Suelo Urbano Consolidado, siéndole aplicable la Ordenanza Urbanística de las N.N.S.S., relativa a Uso Residencial Manzana Cerrada (M.C.), Capítulo IX.2, cuyos parámetros Urbanísticos más significativos son los siguientes:

- Edificabilidad (II.1.3.a): 100% en Planta Baja + 20 m de retranqueo en plantas altas desde la alineación oficial, en calles de anchura igual o superior a 8 m (Caso de la Calle Turón).
- Ocupación (II.1.3.a): 100%.
- Uso Característico: Residencial.
- Altura Máxima: Baja + 2 en calles de ancho igual o superior a 8 m; 10,50 m a cornisa.

El Estudio de Detalle plantea ejecutar un nuevo viario de 10 m de ancho que unirá la Calle Turón con el Vial posterior, que separa el ámbito del Estudio de Detalle respecto del Sector SR-5.

El nuevo viario da lugar a dos lotes de suelo Residencial a ambos lados de él, desconociéndose puesto que no se citan ni las superficies netas de estos dos últimos ni la superficie del viario que facilitará la aparición de éstos.

En cuanto a las Edificabilidades Residenciales Brutas que se podrían obtener antes y después de formular el Estudio de Detalle sobre el solar en el que se desarrolla, éstas serían las siguientes:

- Actualmente: Edificabilidad Bruta Residencial Máxima: 7.139,26 m²t (1,765 m²t/m²s)
- Con Estudio de Detalle: Edificabilidad Bruta Residencial Máxima: 7.138,00 m²t (1,764 m²t/m²s)

El Estudio de Detalle favorecerá una parcelación que dará lugar a poder edificar 82 nuevas Viviendas (8 Viviendas de 1 Dormitorio, 36 Viviendas de 2 Dormitorios y 38 Viviendas de 3 Dormitorios).

Observaciones al Documento Técnico del Estudio de Detalle:

- No se hace referencia alguna a la Densidad Residencial antes y después de formular el Estudio de Detalle.
- Aunque el Estudio de Detalle asume que se ajusta a lo que para éstos establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U., no se justifica que la formulación del mismo esté prevista en las N.N.S.S. de Carrión de Calatrava.
- La Edificabilidad Bruta Residencial Máxima que, en aplicación de la Ordenanza de las Normas Subsidiarias de Carrión de Calatrava, plantea el Estudio de Detalle, presenta en principio un excedente de $0,764 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ respecto de la Edificabilidad Bruta Residencial Máxima que establece y limita la L.O.T.A.U.; salvo que dicho excedente sea absorbido al menos en el ámbito de la manzana donde se ubica el Estudio de Detalle, o como máximo en la Zona de Ordenación Urbanística (inexistente en las N.N.S.S. de Carrión de Calatrava) donde se ubica la manzana a la que se hace referencia.
- Las actuaciones a nivel de Urbanización del nuevo Viario que plantea el Estudio de Detalle, implica que el Régimen Urbanístico del Suelo aplicable a éste, en aplicación tanto del Texto Refundido como del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. sea el del Suelo Urbano No Consolidado; debiendo desarrollarse mediante la “Delimitación de una Unidad de Actuación Urbanizadora” cuya alternativa Técnica sea un Plan Especial de Reforma Interior, puesto que con la nueva Ordenación Detallada que plantea el Estudio de Detalle se generan las nuevas parcelaciones que se reflejan en éste.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle de referencia en base a las Observaciones Técnicas que del mencionado Documento Urbanístico se realizan en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

4 - PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

4.1 - ALMAGRO - Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono 2 del Sector Urbanizable Residencial S-10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Miguel García Otero. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Mayo de 2.007.

4.1.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 25-07-1991, D.O.C.M. de 13-11-1991.
- **Población:** 8.482 habitantes (INE 1-1-2007)
- **Objeto:** Desarrollo del Polígono nº 2 de un Sector Urbanizable Residencial (S-10) Aprobado Definitivamente en C.P.U. del 29 de Octubre de 1.992.
- **Superficie:** 51.809,00 m².
- **Situación:** Al Oeste de la población, rodeado de Suelo Urbano Consolidado, así como del P-1 y P-3.
- **Sistema: Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Madrid y Pérez S.L.)**
- **Trámite anterior:** El P.A.U. ahora remitido por el Ayuntamiento de Almagro fue Informado de forma Previa por la C.P.U. de sesión del 1 de Marzo de 2.007; Informe Previo a la remisión del expediente a la Comisión Regional de Urbanismo, ya que entonces la Ordenación Detallada del Polígono 2 del S-10 que planteaba la Alternativa Técnica de entonces comportaba la Diferente Calificación o Uso de unas Zonas Verdes de Sistema Local anteriormente previstas a nivel de Detalle para la Unidad de Ejecución de referencia.

No obstante, aunque la C.P.U. del 1 de Marzo de 2.007 emitió un Informe Previo relativo a subsanaciones y correcciones tanto del Expediente Administrativo como del Documento Técnico del P.A.U., el Ayuntamiento no ha subsanado ni corregido nada del P.A.U. Informado entonces, tramitándolo de nuevo con arreglo a la Ordenación Detallada ya preestablecida para la Unidad de Ejecución del mencionado Polígono 2 del S-10.

4.1.2.- 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.

Al P.A.U. de referencia le resulta aplicable lo que establece la Disposición Transitoria Segunda del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., mediante la que “Todos los Planes y los Instrumentos de Ordenación Aprobados Definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley conservarán su vigencia hasta su revisión o total cumplimiento, si bien se ejecutarán de conformidad con las previsiones de esta Ley”.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 180, de 29 de Agosto de 2.007.
- **Publicación Diario:** Lanza, del mes de Agosto de 2.007 (se desconoce el día).
- **Resultado de la Información Pública:** Se desconoce, no se aporta.
- **Fecha de Certificación:** No se aporta.
- **Acto de Apertura de plicas:** 9 de Octubre de 2.007.
- **Resultado del Acto:** Plica única, presentada por “Madrid y Pérez, S.L.”

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Certificado Municipal.
- Publicaciones efectuadas.
- Notificación al Titular Catastral D. Antonio Moreno Arroyo.

- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	Deberá solicitarse necesariamente
Dirección General del Agua		X	Deberá solicitarse necesariamente
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No se necesita
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No se necesita
Carreteras de la J.C.C.M.		X	Deberá solicitarse necesariamente
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No se necesita
Delegación Provincial de Cultura		X	Deberá solicitarse necesariamente
Delegación Provincial de Sanidad		X	No se necesita
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	Deberá solicitarse necesariamente
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Se desconoce su necesidad, siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resultase afectada alguna Vía Pecuaria no tenida en cuenta por él
Compañía Suministro Eléctrico		X	Deberá solicitarse necesariamente
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Deberá presentarse necesariamente
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad

4.1.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

Aunque la Ordenación Detallada proveniente de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector S-10, Aprobada Definitivamente en C.P.U. de 4 de Febrero de 1.998; por lo tanto, antes de la entrada en vigor de la L.O.T.A.U. El Plan Parcial del Sector S-10 posteriormente Modificado, fue Aprobado Definitivamente en C.P.U. de 29 de Octubre de 1.992.

El P.A.U. consta además del Anteproyecto de Urbanización del área del Polígono P-2 del Sector S-10.

Normativa Urbanística.

	M.P. N.N.S.S. Aprob. Def. en C.P.U. de 4-2-1998	P.A.U.
Superficie Total	51.809,00 m ² s	51.809,00 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)	No se cita	Se desconoce
Coefficiente de homogeneización. En su caso	No se cita	Se desconoce su existencia
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	No se cita	Se desconoce
Aprovechamiento Tipo	No se cita	Se desconoce
Superficie Neta	32.051,00 m ² s	32.051,00 m ² s
Ordenanza	Zona 7 de las N.N.S.S.; Renovación Urbana	Se desconoce
Parcela mínima	No se cita	Se desconoce
Frente mínimo	No se cita	Se desconoce
Retranqueos	No se citan	Se desconocen
Número de Plantas	No se citan	Se desconocen
Altura	No se cita	Se desconoce
Ocupación	No se cita	Se desconoce
Edificabilidad neta	No se cita	Se desconoce
Número Máximo de Viviendas / Densidad	No se citan	Se desconocen

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		51.809,00 m ² s
Edificabilidad lucrativa total (1 m ² t/m ² s)	51.809,00 m ² t	No se cita
Espacios Libres y Jardines	No aplicable	7.499,00 m ² s
Área de Juego de niños	No aplicable	714,00 m ² s
Servicio de Interés Público y Social	No aplicable	284,00 m ² s
Aparcamiento Público	No aplicable	402,00 m ² s

Superficie neta		32.051,00 m ² s
Aprovechamiento		No se cita
Suelo 10% A.T.A.R.		No se cita
Instalaciones propias (1 C.T.)		Espacio reservado para un CT-1
Red viaria		10.859,00 m ² s

4.1.4.- 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 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 de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el anteproyecto de urbanización.

Documentos del Anteproyecto:

El Anteproyecto consta de memoria, planos y mediciones.

4.1.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

La propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el Ayuntamiento de Almagro y el urbanizador consta de las siguientes estipulaciones:

CAP. I. RELACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN:

Plazos: 3 años para el cumplimiento de todas las obligaciones y compromisos establecidos.

El plazo de ejecución de las obras será de 2 años desde su inicio.

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

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

CAP. II. JUSTIFICACIÓN Y VINCULACIÓN DE LA PROPUESTA:

- Naturaleza de la oferta económica.
- Obras de infraestructuras y servicios exteriores.
- Forma de pago.

CAP. III. RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS AFECTADOS:

- Criterios de valoración.
- Valoración de arrendamientos e industrias.
- Criterios de reparcelación.
- Carácter de la oferta.
- Garantías de los propietarios.
- Regulación de compensaciones.

CAP. IV. LIQUIDACIÓN Y PAGO.

La propuesta de convenio urbanístico a suscribir con los propietarios para el pago en metálico consta de las siguientes estipulaciones:

- 1ª Objeto del Convenio.
- 2ª Condición de eficacia.
- 3ª Obligaciones del Urbanizador.
- 4ª Retribución del Urbanizador. Pago en metálico.
- 5ª Obligaciones de la Propiedad.
- 6ª Forma de pago.
- 7ª Modificación de las cargas de urbanización.
- 8ª Garantías del Propietario frente al Urbanizador.
- 9ª Garantías del Urbanizador frente al Propietario.

PROPOSICIÓN JURIDICO ECONOMICA:

El P.A.U del Polígono 2 del Sector 10 se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

A) Regulación general

B) Disponibilidad de los terrenos

La disponibilidad de los terrenos con aprovechamiento lucrativo que comprende la Alternativa Técnica objeto de la Proposición se materializará en el momento de la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, que estará condicionado por la decisión que adopten los propietarios en cuanto a cooperar con el urbanizador aportando sus fincas originarias sin urbanizar o que declinen cooperar, por entender inconveniente o imprudente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, voluntad ésta que deberán formalizar en documento público y presentarla en el Ayuntamiento antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora. En este segundo caso, el acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora determinará la incoación del expediente de justiprecio para la finca correspondiente (Art. 118.2 L.O.T.A.U.)

En el momento de formularse esta Proposición, la Promotora tiene documentada la disponibilidad de terrenos afectados por el Polígono 2 Sector 10 con una superficie de 13.803,99 m², por lo que siendo la superficie total según el Plan Parcial de 51.809,00 m² supone una adhesión del 26,64%.

2. Gastos de urbanización:

EJECUCIÓN MATERIAL OBRAS DE URBANIZACIÓN

CAPITULO	EUROS
Movimiento de tierras	109.888,90
Red de saneamiento	91.195,92
Abastecimiento de agua	89.765,12
Red eléctrica	488.805,15
Red de telecomunicaciones	84.230,47
Acerado y pavimentación	307.586,49
Red viaria	15.950,00
Jardinería. Zona verde	80.000,00
Control de calidad	4.954,42
Seguridad y Salud	20.900,00
TOTAL	1.383.276,47

CUADRO RESUMEN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

Urbanización	1.383.276,47
Honorarios y anuncios	135.115,43
Promoción, gestión, retribución	121.471,28
Conservación	55.331,04
Financieros	37.878,00
TOTAL	1.733.072,22

3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

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

Según dispone el Artículo 119 de la L.O.T.A.U., salvo en el caso de que el urbanizador asuma el compromiso de promover viviendas sujetas a un régimen de protección pública o uso de interés social, procederá la retribución en metálico de la actuación urbanizadora.

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

La retribución del Urbanizador ascendería a la suma de UN MILLON SETECIENTAS TREINTA Y TRES MIL SETENTA Y DOS EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS (1.733.072,22 €), más el I.V.A. que legalmente corresponda en el momento del devengo.

4. Oferta de adquisición en metálico de la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento:

La Promotora de esta Proposición Jurídico-Económica, en su condición de aspirante a urbanizador, y en base a lo dispuesto en el Artículo 93 de la L.O.T.A.U. formula al Ayuntamiento de Almagro la oferta de adquisición en metálico de los solares correspondientes a la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo en el precio de CIENTO SESENTA EUROS POR METRO CUADRADO DE SOLAR (160,00 €/m²).

4.1.6.- 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; con la advertencia de que el P.A.U. de referencia deberá ser completado y corregido respecto de cada una de las mencionadas Observaciones parciales, siempre con carácter previo a que el Ayuntamiento Apruebe y Adjudique su desarrollo.

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

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- Informe que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005.
- Informe de la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica que corresponda, mediante el que se acredite la garantía de Suministro Eléctrico futuro a la localidad, provocado por el aumento de las nuevas demandas que conllevará el P.A.U. de referencia.
- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad.
- Informe de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia referente al Equipamiento Educativo en la Actuación Urbanística que ahora se desarrolla, en base a lo que establece el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., relativo a las Reservas para Uso Educativo.
- Informe de la Delegación Provincial de Cultura relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico).

- Informe de la Dirección General del Agua de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.
- Informe de Bienestar Social en el ámbito de sus competencias en cuanto a Accesibilidad.
- Informe de al menos una Entidad competente en materia de Bienestar Social.
- Informe de la Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M., relativo a la posible afección del desarrollo del Polígono 2 del Sector S-10 respecto de la Carretera Autonómica CM-412 localizada en las inmediaciones del Polígono 2.
- Deberá acreditarse necesariamente la existencia o no de Alegaciones u otras posibles Alternativas Técnicas durante el período de Información y Exposición Pública de que fue objeto el P.A.U.
- Deberá indicarse el día del mes de Agosto de 2.007 que apareció la publicación del P.A.U. en el Diario Lanza.

4.1.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- La asunción de la Ordenación Detallada del ámbito de actuación del P.A.U., proveniente de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector S-10, Aprobada Definitivamente en C.P.U. de 4 de Febrero de 1.998, deberá complementarse con toda la Normativa Urbanística que le resulta aplicable al Polígono 2 del mencionado Sector Urbanizable, debiendo hacerse especial referencia a la Densidad Máxima Residencial así como al Número Máximo de Viviendas que se obtendrán con el desarrollo del P.A.U.
- Expresamente deberá recogerse el Suelo Neto Residencial capaz de materializar el 10% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto, para lo que deberá calcularse el Aprovechamiento Urbanístico que en aplicación de los Coeficientes de Homogeneización que corresponda, finalmente se obtenga; Aprovechamiento Urbanístico que necesariamente vendrá dado por la Edificabilidad Bruta Residencial Máxima que también deberá indicarse. Advertir en este sentido que esta última Edificabilidad no podrá superar los 51.809,00 m²t para todo el Polígono P-2; así como que la posibilidad de obtener la Máxima (51.809,00 m²t) también estará en función de la Edificabilidad Bruta del resto de Polígonos en los que se descompone el Sector S-10, no pudiéndose superar en este último la Edificabilidad Bruta Residencial Máxima que establece y limita el Texto Refundido de la L.O.T.A.U.
- La escasa y deficitaria Ordenación Detallada que asume el P.A.U. deberá complementarse con los Planos de Información y Zonificación que ajustándose a la mencionada Ordenación ayuden a Detallar aún más la misma (Planos de Calificación con especificación de dimensiones de Manzanas y Viales mediante expresión acotada de éstos, etc...). Igualmente deberá aportarse la Ficha Urbanística correspondiente al Polígono P-2.

- Necesariamente tendrá que especificarse que el Aprovechamiento del Bajo Cubierta, caso de estar permitido y sea cual sea su uso, computará como Edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,5 m; independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta.
- Los accesos a las parcelas desde el Viario nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en éste, sea cual sea el Uso de las mencionadas parcelas. respecto de este Estándar de Calidad Urbana, se recomienda que se ajuste a lo que para él establece el Texto Refundido y el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., estando en función de la superficie potencialmente edificable de las viviendas.
- Deberá establecerse la regulación relativa a la conservación de las Obras de Urbanización del ámbito del Sector, de sus dotaciones públicas y de las infraestructuras y servicios públicos que sirvan al mismo, todo ello de conformidad con lo que establece el Artículo 135 del T.R.L.O.T.A.U.

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

4.1.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Proposición Jurídica-Económica:

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.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y 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.O.T. y 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.

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

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

Puesto que de la presente Actuación Urbanizadora se desconocen tanto la Edificabilidad Bruta y Aprovechamiento Urbanístico, como la Densidad Residencial (Máximos en todos los casos). Se le anticipa al Ayuntamiento de Almagro que, en el caso de que los mencionados parámetros Urbanísticos fueran incrementados respecto de los inicialmente establecidos para el Polígono y Sector de referencia, se deberá solicitar nuevo Informe de la C.P.O.T. y U, puesto que el nuevo Informe a emitir por ésta sería Vinculante.

4.2 - HERENCIA - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución UE 6-20 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: Febrero 2.008.

4.2.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 04-02-1998, D.O.C.M. de 06-03-1998.
- **Población:** 8.580 habitantes (INE 1-1-2007)
- **Objeto:** Desarrollo con un único Programa de Actuación Urbanizadora de las Unidades de Ejecución UE 6-20a y 6-20b de las N.N.S.S.
- **Superficie:** 28.215,00 m², según reciente medición de los dos ámbitos de Actuación que se desarrollan conjuntamente.
- **Situación:** Al Sur del núcleo de población, junto a la UE 6-18 y a Suelo Urbano Consolidado de la que los nuevos Viales son continuidad.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Fortuna Business, S.L.)

4.2.2.- 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) 3ª del mencionado Texto Refundido, relativa al Régimen Urbanístico aplicable al Suelo que se desarrolla.

- **Publicación D.O.C.M.:** nº 94 de 7 de Mayo de 2.007 y nº 139 de 3 de Julio de 2.007.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 7 de Mayo de 2.007 y de 26 de Junio de 2.007.
- **Resultado de la Información Pública:** 9 alegaciones presentadas, estimadas y desestimadas total o parcialmente según Informe de los Servicios Municipales de 3 de Agosto de 2.007.
- **Fecha de Certificación:** 30 de Julio de 2.007.
- **Acto de Apertura de plicas:** 8 de Agosto de 2.007.
- **Resultado del Acto:** Plica única, presentada por la Mercantil Fortuna Business, S.L.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Certificaciones Municipales.
- Informaciones Públicas efectuadas.
- Informes Municipales

- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	Deberá solicitarse necesariamente
Dirección General del Agua		X	Deberá solicitarse necesariamente
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No se precisa
Administrador de Infraestructuras		X	No se precisa

Ferrovias			
-----------	--	--	--

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 su necesidad
Delegación Provincial de Sanidad		X	No se precisa
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 precisa
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Vía Pecuaria no tenida en cuenta ni considerada por él

Compañía Suministro Eléctrico		X	Deberá solicitarse necesariamente
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Se recomienda su solicitud
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su solicitud
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad

4.2.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye la asunción de la Ordenación Detallada que establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Herencia para las Unidades de Ejecución UE 6-20a y UE 6-20b, ya que el P.A.U. de referencia las desarrolla conjuntamente, motivo por el que la denominación de éste es "P.A.U. de la UE 6-20".

En cualquier caso las UE 6-20a y 6-20b son contiguas y tangentes entre ellas, así como las partes de Viario que las uno, y que viene reflejado como Ordenación Detallada para ambas Unidades.

Normativa Urbanística.

	N.N.S.S.	P.A.U.
(•) Superficie Total	28.151,00 m ² s	28.215,00 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)	1,709 m ² /m ² s	1,00 m ² /m ² s

	Coeficiente de homogeneización. En su caso	No se establecen	No se establecen
	Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	48.110,05 u.a.	28.215,00 u.a.
	Aprovechamiento Tipo	1,709 m ² th/m ² s	1,00 m ² th/m ² s
(o)	Superficie Neta	17.324,00 m ² s	18.497,00 m ² s
	Ordenanza	La de la UE 6-20a y b	La de la UE 6-20a y b
	Parcela mínima	120 m ² s	120 m ² s
	Frente mínimo	7,00 m	7,00 m
	Retranqueos	No se establecen	No se establecen
	Número de Plantas	2 (B+1)	2 (B+1)
	Altura	7,60 m hasta el alero	7,60 m hasta el alero
	Ocupación	100 % hasta 25 m	100 % hasta 25 m
	Edificabilidad neta	2,50 m ² t/m ² s	1,53 m ² t/m ² s
	Número Máximo de Viviendas / Densidad	No se establece	82 Viv; 29 Viv/Ha

- (●) Los 28.151,00 m²s procederían de la:
 UE 6-20a: 26.461,00 m²s
 UE 6-20b: 1.690,00 m²s

- (o) Los 17.324,00 m²s procederían de la:
 UE 6-20a: 16.284,00 m²s
 UE 6-20b: 1.040,00 m²s

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		28.215,00 m ² s
Edificabilidad lucrativa total		28.215,00 m ² t
Dotacional	0,00 m ² s	0,00 m ² s
Zonas Verdes	0,00 m ² s	1.408,00 m ² s
Aparcamiento Público	No se establecen	141 Plazas
Superficie neta		18.497,00 m ² s
Aprovechamiento		28.215,00 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R. (2.821,50 m ² t)	1.844,11 m ² s	1.850,00 m ² s
Instalaciones propias (2 CC.TT.)		32,00 m ² s
Red viaria		8.278,00 m ² s

4.2.4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Obras de urbanización:

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

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

Documentos del Anteproyecto:

El Anteproyecto consta de memoria, planos y presupuesto.

4.2.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En él constan las siguientes estipulaciones:

1º) Compromisos y Plazos:

1.1 Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

1.2 De la ejecución y recepción de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización comenzarán en el plazo de máximo de (2) meses desde la inscripción en el registro de la propiedad del Proyecto de Reparcelación aprobado por el Ayuntamiento siempre que en ese momento se haya producido la aprobación municipal del Proyecto de Urbanización.

El plazo máximo de ejecución de las obras será de (12) meses desde el comienzo de las mismas, salvo causa de fuerza mayor que impida su desarrollo y que deberá justificarse debidamente al Ayuntamiento.

1.3 De las cuotas de urbanización.

1.4 Otras prerrogativas y facultades del Agente Urbanizador.

1.5 Cesión de la condición de Agente Urbanizador.

1.6 Cesiones obligatorias y gratuitas.

La cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo se podrá sustituir por su equivalente económico según valoración convenida entre el Agente Urbanizador y la Administración actuante, y se destinará a los fines previstos en el T.R.L.O.T.A.U. o pasará a formar parte del patrimonio municipal del Ayuntamiento.

2º) Garantías:

En el momento de la firma del presente convenio el urbanizador adjuntará al mismo el justificante de haber depositado en la Caja del Ayuntamiento, aval económico financiero por un importe igual al 7% del coste de las obras de urbanización previsto en la propuesta jurídico-económica tal y como preceptúa el art. 110.3.d) del T.R.L.O.T.A.U. En base a ello, la cantidad a prestar como garantía asciende a CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (54.976,78 €)

3º) Penalizaciones:

Las relaciones derivadas de la adjudicación del PAU “U. Ejecución 20” de las Normas Subsidiarias de Herencia, se regirán por lo dispuesto en el T.R.L.O.T.A.U. y en el marco de la misma, en el planeamiento municipal y en la documentación del propio Programa, así como supletoriamente por las reglas del contrato de servicios públicos de la legislación reguladora de las Administraciones Públicas.

4º) Acuerdos entre el urbanizador y los propietarios afectados.

PROPOSICIÓN JURIDICO ECONOMICA:

El P.A.U de la Unidad de Ejecución 6-20 se realiza mediante GESTIÓN INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

En el momento de redacción de la presente Propuesta Jurídico-Económica, el urbanizador ha firmado contratos privados de compraventa y aportación, así como convenios de adhesión a la actuación con más del 50% de los propietarios incluidos en el ámbito de actuación, circunstancia ésta que se acreditará con anterioridad a la selección de la alternativa presentada por esta mercantil. Las relaciones con el resto de los propietarios, se rigen por las disposiciones contenidas en el T.R.L.O.T.A.U. y las contenidas en esta propuesta.

2. Gastos de urbanización:

Obras:

1. Movimiento de tierras.....	194.111,15
2. Pavimentación.....	192.345,91
3. Red suministro agua.....	49.171,36
4. Red de alcantarillado.....	98.815,25
5. Red de energía eléctrica.....	144.588,22
6. Red de alumbrado público.....	32.534,56
7. Red de telefonía.....	50.827,75
8. Seguridad y salud.....	20.000,00
9. Urbanización, señalización y alumbrado.....	2.988,40
Presupuesto de Ejecución Material Total.....	785.382,60

Gastos Generales y beneficio Industrial:

13% Gastos Generales.....	102.099,74
6% Beneficio Industrial.....	47.122,96
TOTAL GG + BI.....	149.222,70
Total presupuesto contrata de urbanización.....	934.605,30

Resumen Total de Gastos de Urbanización:

A.- Obras de Urbanización.....	934.605,30
B.- Honorarios.....	132.000,00
C.- Indemnizaciones.....	0,00
D.- Gastos conservación.....	18.692,10
E.- Gastos de Gestión y Financiación.....	54.264,87
Total Gastos de Urbanización.....	1.139.562,27

Beneficio del Urbanizador:

Gastos de Urbanización.....	1.139.562,27
Beneficio del Urbanizador.....	45.582,49

TOTAL GASTOS..... 1.185.144,76

3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

RETRIBUCIÓN MEDIANTE APORTACIÓN DE TERRENOS

El urbanizador soportará la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, si bien

los propietarios deberán abonar al urbanizador la superficie edificable que les corresponda.

En función de los gastos de urbanización establecidos (1.374.767,92 €), al urbanizador le correspondería:

$$\text{COSTE URBANIZACIÓN / VALOR REPERCUSIÓN SUELO} = \\ 1.374.767,92 \text{ €} / 2.611.902,86 \text{ €} = 52,63\%$$

Es decir, un 52,63% del aprovechamiento total de la actuación, los cuales deberán materializarse en parcelas edificables que le son adjudicadas en el correspondiente Proyecto de Reparcelación que se presentará.

RETRIBUCIÓN EN METÁLICO, MEDIANTE CUOTAS DE URBANIZACIÓN

Los propietarios de terrenos afectados por la actuación, podrán expresar su disconformidad con la proporción de terrenos que les corresponde ceder, solicitando el pago en metálico de conformidad con lo dispuesto en el artículo 119.1 T.R.L.O.T.A.U., es decir, por conducto notarial dirigido al urbanizador y al Municipio dentro de los diez días siguientes a la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, asegurando dicho pago mediante la prestación de garantía financiera o real proporción a la prestada por el urbanizador de conformidad con lo dispuesto en el letra d) del número 3 del artículo 110 del T.R.L.O.T.A.U.

Así, teniendo en cuenta que los gastos de urbanización ascienden a la cantidad de 1.185.144,76 € + IVA y que la superficie total ordenada (terreno inicial) aportada por los propietarios, es de 28.215,00 m², la cuota en metálico a la que deberían hacer frente los propietarios asciende a la cantidad de 42,00 € + IVA por cada metro cuadrado de superficie aportada.

4.2.6.- 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; con la advertencia de que el P.A.U. de referencia deberá ser completado y corregido respecto de cada una de las mencionadas Observaciones parciales, siempre con carácter previo a que el Ayuntamiento Apruebe y Adjudique su desarrollo.

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

Considerando el elevado número de Programas de Actuación Urbanizadora de las N.N.S.S. de la localidad de Herencia que han sido Informadas por la C.P.O.T. y U. (antes C.P.U.) hasta la fecha; así como la antigüedad de dichas Normas Subsidiarias.

Se estima que el Expediente Administrativo tanto de este P.A.U., como de todos

aquellos que se estén tramitando al día de hoy por el Ayuntamiento de Herencia, deberán completarse con:

- Informe que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005.
- Informe de la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica que corresponda, mediante el que se acredite la garantía de Suministro Eléctrico futuro a la localidad, provocado por el aumento de las nuevas demandas que conllevará el P.A.U. de referencia.
- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad.
- Informe de la Delegación Provincial de Cultura relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico).
- Informe de la Dirección General del Agua de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda referente a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad.
- Informes de la Delegación Provincial de Bienestar Social; así como de al menos una entidad competente en dicha materia; Informes fundamentalmente en cuanto al Proyecto de Urbanización y a la Accesibilidad contemplada en éste.

4.2.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- El no estar establecido en las N.N.S.S. de Herencia el número Máximo de Viviendas para la UE 6-20a, el número Máximo de éstas para la UE 6-20a será de 82, a razón de 29 Viv/Ha, datos numéricos que necesariamente deberán figurar en la Alternativa Técnica.
- Necesariamente tendrá que especificarse que el Aprovechamiento del Bajo Cubierta, sea cual sea su uso, computará como Edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,5 m; independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta.
- Los accesos a las parcelas desde el Viario nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en éste, sea cual sea el Uso de las mencionadas parcelas.
- Deberá establecerse la regulación relativa a la conservación de las Obras de Urbanización del ámbito del Sector, de sus dotaciones públicas y de las infraestructuras y servicios

públicos que sirvan al mismo, todo ello de conformidad con lo que establece el Artículo 135 del T.R.L.O.T.A.U.

4.2.6.3.- Observaciones en cuanto al Anteproyecto de Urbanización:

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

4.2.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

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.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y 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.O.T.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.

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

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

El acuerdo que adopta la C.P.O.T. y U. no entra a valorar ni considera en ningún momento las Alegaciones que se presentaron al P.A.U. de referencia durante el período de exposición pública de que fue objeto éste, por estimar que, no solo ya han sido examinadas por el Ayuntamiento, sino que es una cuestión totalmente de su competencia.

4.3 - TORRALBA DE CALATRAVA - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación UA-9, del Polígono 1, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Francisco Javier García Simal. Arquitecto

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Noviembre de 2007.

4.3.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 20 de Junio de 1993, D.O.C.M. de 28 de Julio de 1993.
- **Población:** 3.038 habitantes (INE 1-1-2007)
- **Objeto:** Fragmentar en dos Polígonos la Unidad de Actuación UA-9 delimitada y definida a nivel de Ordenación Detallada tanto en las N.N.S.S. de Torralba de Calatrava como en la Modificación Puntual que de dichas Normas fue Aprobada Definitivamente en C.P.U. de 25 de Febrero de 1999..
- **Superficie:** 41.749 m².
- **Situación:** Al Noreste de la población, entre las Calles Calvario y Extramuros, junto a la Travesía de la Carretera Nacional N-430.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: José Oviedo Sánchez de León)

4.3.2.- 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 1.3,c), 3ª del mencionado Texto Refundido, relativo al Régimen Urbanístico aplicable al Suelo que se desarrolla.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 77 Fascículo II, del 14 de Abril de 2008.
- **Publicación Diario:** La Tribuna de Ciudad Real de 18 de Marzo de 2008.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin Alegaciones y sin Alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 17 de Junio de 2008.
- **Acto de Apertura de plicas:** 18 de Junio de 2008.
- **Resultado del Acto:** Plica única, presentada por D. José Oviedo Sánchez de León.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Publicaciones efectuadas.
- Certificaciones Municipales.
- Informes Técnicos Municipales.
- Notificación a dos titulares Catastrales afectados en cuanto a bienes y derechos por el desarrollo del P.A.U. de referencia.

- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
----------------------	----	----	----------------------------

Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	Deberá solicitarse necesariamente.
Dirección General del Agua		X	Deberá solicitarse necesariamente.
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	Deberá solicitarse necesariamente.
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	No resulta necesario.
Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía		X	Deberá solicitarse necesariamente.
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario.
Delegación Provincial Competente en Materia 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	Deberá solicitarse necesariamente.

Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Vía Pecuaria no tenida en cuenta o no considerada por él
--	--	---	--

Compañía Suministro Eléctrico		X	Deberá solicitarse necesariamente.
Compañía Suministro Gas		X	Se recomienda su petición.
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Se deberá presentar necesariamente.
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición.
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad.

4.3.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Especial de Reforma Interior mediante el que se fragmenta en dos nuevos Polígonos la Unidad de Actuación UA-9 inicialmente delimitada y definida en las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico de Torralba de Calatrava; Unidad de Actuación afectada posteriormente por la Modificación Puntual que de las citadas Normas fue Aprobada Definitivamente en C.P.U. del 25 de Febrero de 1999, mediante la que entre otras Unidades, la UA-9 fue delimitada de forma Discontinua al objeto de localizar el 8,8% de su Superficie Total Ordenada en la Unidad de Ejecución UE-ZV junto al Arroyo Pellejero.

El P.A.U., a través del P.E.R.I., fragmenta la UA-9 inicial en dos nuevos Polígonos, de forma que:

Polígono 1	41.749,56 m ² s
Polígono 2	17.174,56 m ² s
Superficie Total UA-9	58.924,12 m ² s

Zona Verde Polígono 1	2.614,35 m ² s (6,262%/S.T.O.)
Zona Verde Polígono 2	1.075,47 m ² s (6,262%/S.T.O.)
Superficie Total Zona Verde	3.689,82 m ² s (6,262%/S.T.O.)

El P.A.U. consta además del correspondiente Proyecto de Urbanización del ámbito.

Normativa Urbanística.

	M.P. N.N.S.S. Apb.Def. C.P.U. 25-02-99	P.A.U.
Superficie Total	50.720,00 m ² s según NNSS 37.548,00 m ² s según M.P. NNSS Apb.Def. C.P.U. 25/02/99	41.749,56 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la	0,00 m ² s	0,00 m ² s

L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico		
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	En función de la Altura y de la Ocupación	1,02908 m ² t/m ² s
Coefficiente de homogeneización. En su caso	No se establece	No se establece
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	En función de la Altura y de la Ocupación	42.963,82 u.a.
Aprovechamiento Tipo	En función de la Altura y de la Ocupación	1,02908 m ² th/m ² s
Superficie Neta	La resultante	23.259,44 m ² s
Ordenanza	Ordenanza Zona B	Ordenanza Zona B
Parcela mínima	125 m ² s	125 m ² s
Frente mínimo	7,00 m	7,00 m
Retranqueos	No se establecen	No se establecen
Número de Plantas	2 Plantas + Altillo	2 Plantas + Altillo
Altura	7,50 m	7,50 m
Ocupación	En función de la parcela: De 80 a 125 m ² s: 85% De 125 a 250 m ² s: 75% De 250 a 325 m ² s: 65% De 325 a 400 m ² s: 55% Mayores de 400 m ² s: 50%	En función de la parcela: De 80 a 125 m ² s: 85% De 125 a 250 m ² s: 75% De 250 a 325 m ² s: 65% De 325 a 400 m ² s: 55% Mayores de 400 m ² s: 50%
Edificabilidad neta	En función de la Altura y de la Ocupación	1,8471 m ² t/m ² s
Número Máximo de Viviendas / Densidad	127 Viv.; 25 Viv/Ha	111 Viv.; 26,50 Viv/Ha

Estándares mínimos de calidad urbana.

	M.P. N.N.S.S. Apb.Def. C.P.U. 25-02-99	PAU
Superficie a ordenar	50.720,00 m ² s según NNSS 37.548,00 m ² s según M.P. NNSS Apb.Def. C.P.U. 25/02/99	41.749,56 m ² s
Edificabilidad lucrativa total	En función de la Altura y de la Ocupación	42.963,82 m ² t
Dotacional (0,00 m ² s)	0,00 m ² s	0,00 m ² s
Zonas Verdes (8,8% S.T.O.)	3.673,96 m ² s	2.614,38 m ² s
Aparcamiento Público (En aplicación T.R. y R.P.L.O.T.A.U. para Vivienda mayores de 120 m ² t potencialmente edificables)	322 Plazas	118 Plazas

Superficie neta	La resultante	23.259,44 m ² s
Aprovechamiento	En función de la Altura y de la Ocupación	42.963,82 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R. (4.299,48 u.a.)	2.327,69 m ² s	2.434,87 m ² s
Instalaciones propias (2 CC.TTs.)	No se establecen	32 m ² s
Red viaria		15.960,64 m ² s

4.3.4.- 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, presupuesto, pliego de condiciones y estudio de seguridad y salud

4.3.5.- 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 Torralba 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.
- D. José Oviedo Sánchez de León en su calidad de Urbanizador se compromete a, en virtud de la legislación urbanística vigente en concordancia con las Normas Subsidiarias de Torralba de Calatrava:
 - 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 Torralba de Calatrava.
 - Realizar a su cargo las Obras de Urbanización de las infraestructuras básicas descritas en el Proyecto de Urbanización y en el Plan Parcial de Reforma Interior.
- El Excmo. Ayuntamiento de Torralba 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 Torralba 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 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 Torralba 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 D. José Oviedo Sánchez de León, en cantidad sustitutoria en metálico por importe a definir posteriormente antes de la firma del presente convenio.
- La responsabilidad del urbanizador que se establece en el artículo 118.7 del T.R.L.O.T.A.U.
- Ejecutar la urbanización en los plazos determinados tanto en el plan de etapas, como en el presente Convenio.
- El Ayuntamiento de Torralba de Calatrava, como Administración actuante, podrá solicitar la Resolución Anticipada tanto del P.A.U. como del presente Convenio Urbanístico por parte del urbanizador cuando la suspensión de las obras exceda de los seis meses de duración.

- **Plazos:**

Se deberá ejecutar en plazo inferior de veinticuatro meses todas las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación 9, Polígono 1.

- **Garantías:**

D. José Oviedo Sánchez de León como Agente Urbanizador y dando cumplimiento a lo establecido en el T.R.L.O.T.A.U. se compromete por el presente Convenio Urbanístico a observar las siguientes garantías:

a) Garantía de Promoción: Aval bancario a favor de la Administración actuante (Ayuntamiento de Torralba de Calatrava) en el momento de ser designado como adjudicatario del Programa por una cuantía del 7% del Coste de Urbanización previsto.

b) Garantía de Retribución: para dar cumplimiento al procedimiento para la realización del Programa de Actuación Urbanizadora que se establece en el punto 4 del Artículo 118 del T.R.L.O.T.A.U.

b.1 Se adjudicarán al aprobarse la reparcelación o el expediente de Gestión Urbanística de efectos análogos a D. José Oviedo Sánchez de León las parcelas que acuerden tanto con los propietarios como con la Administración actuante de tal forma que será adjudicatario también de solares.

b.2 El urbanizador, D. José Oviedo Sánchez de León, se obligará a retribuir por valor igual al que obliga a cada propietario si en los plazos establecidos y legales no ha cumplido con su obligación de convertir en solares las parcelas.

La prestación de dicha garantía se realizará mediante Aval, el cual tendrá validez hasta tanto el Excmo. Ayuntamiento de Torralba 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, 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.

PROPOSICIÓN JURIDICO ECONOMICA:

El P.A.U de la Unidad de Actuación UA-9 del Polígono 1 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.

Consta que D. José Oviedo Sánchez de León es el mayor propietario del suelo y tiene poderes y derechos con el resto de los propietarios de los terrenos que lo integran para la regularización de pagos y abonos; dichos otros propietarios admiten que, además la reparcelación se efectuará por el procedimiento de reparcelación voluntaria.

La presente oferta incorpora las BASES REGULADORAS entre el Urbanizador, D. José Oviedo Sánchez de León, y los propietarios siguientes:

- 1º Retribución del urbanizador.
- 2º Gastos de urbanización.
- 3º Criterios generales de adjudicación.
- 4º Valoración.
- 5º Prerrogativas del urbanizador.

2. Gastos de urbanización:

Resumen del Presupuesto de Contrata por Capítulos

Cap. 1 Movimiento de Tierras y Demoliciones.....	137.208,67
Cap. 2 Pocería y Red de Saneamiento	199.894,06
Cap. 3 Red de Abastecimiento de Agua Potable	181.207,25
Cap. 4 Red Eléctrica de Baja Tensión	165.500,53
Cap. 5 Red de Alumbrado Público	197.911,88
Cap. 6 Telefonía e Instalación de Gas	112.814,74
Cap. 7 Viales, Acerados y Calzadas	598.816,63
Cap. 8 Señalización	40.755,69
Cap. 9 Mobiliario y Vegetación	34.256,95
Cap. 10 Seguridad y Salud	30.037,70

SUMA PRESUPUESTO DE CONTRATA

DE LA OBRA CIVIL 1.697.750,00

Incluidos 13,0% de Gastos Generales y 6,0% de Beneficio Industrial

16,00% I.V.A..... 271.640,00

TOTAL PRESUPUESTO OBRA CIVIL DE URBANIZACIÓN . 1.969.390,00 €

Indemnizaciones a los Propietarios de Suelo.....-----

Honorarios Profesionales (IVA incluido)..... 57.012,00

Honorarios: Registro de la Propiedad y Notaría 16.300,00

COSTE TOTAL DE LA URBANIZACIÓN

DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 9, POLÍGONO 1 2.042.702,00 €

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.

En el caso de impago de dos o mas cuotas de urbanización por parte de uno o varios de los propietarios del suelo, se procederá a la transformación de las cantidades pendientes en suelo neto resultante a razon de 39,35 % sobre la superficie del suelo adjudicado correspondiente a la cuota de participación según la superficie de suelo aportado.

4.3.6.- 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; con la advertencia de que el P.A.U. de referencia deberá ser completado y corregido respecto de cada una de las mencionadas Observaciones parciales, siempre con carácter previo a que el Ayuntamiento Apruebe y Adjudique su desarrollo.

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

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- Informe que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005.
- Informe de la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica que corresponda, mediante el que se acredite la garantía de Suministro Eléctrico futuro a la localidad, provocado por el aumento de las nuevas demandas que conllevará el P.A.U. de referencia.
- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad.
- Informe de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia referente al Equipamiento Educativo en la Actuación Urbanística que ahora se desarrolla, en base a lo que establece el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., relativo a las Reservas para Uso Educativo.
- Informe de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico).
- Informe de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real, referente a la posible afección del P.A.U. respecto tanto de la Carretera Nacional N-430, como de la

antigua Travesía de dicha Carretera. Informe fundamentalmente sobre los accesos a la Travesía que plantea el P.A.U.

- Informe de la Dirección General del Agua de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, relativo al estado en la localidad de las Infraestructuras de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración.
- Informes tanto de la Delegación competente en materia de Accesibilidad, como el de, al menos, una entidad competente en materia de Bienestar Social.

4.3.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- Necesariamente tendrá que especificarse que el Aprovechamiento del Bajo Cubierta, sea cual sea su uso, computará como Edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,5 m; independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta.
- Los accesos a las parcelas desde el Viario nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en éste, sea cual sea el Uso de las mencionadas parcelas.
- Deberá establecerse la regulación relativa a la conservación de las Obras de Urbanización del ámbito del Sector, de sus dotaciones públicas y de las infraestructuras y servicios públicos que sirvan al mismo, todo ello de conformidad con lo que establece el Artículo 135 del T.R.L.O.T.A.U.
- El Plan Especial de Reforma Interior deberá recoger necesariamente que la Densidad Máxima Residencial establecida en las N.N.S.S. de Torralba de Calatrava, concretamente en la ficha de la UA-9, es de 25 Viviendas/Hectárea; por lo que el número Máximo de Viviendas que se podrán materializar en el Polígono 2 de la UA-9 sería de 16 Viviendas, puesto que el número inicialmente previsto es de 127 Viviendas como Máximo.
- Igualmente, y relacionado con el punto anterior; las Zonas Verdes de Sistema Local, tanto del Polígono 1 como del Polígono 2, deberán ascender a 3.673,96 m²s y a 1.511,36 m²s respectivamente. Es decir, deberá ser del 8,8% de la Superficie Total Ordenada y no del 6,262% de ésta.
- En cualquier caso, el P.E.R.I. deberá hacer referencia tanto al cumplimiento de las condiciones preestablecidas en las N.N.S.S., concretamente en la página 155 de las Normas Urbanísticas de éstas, donde figuran las “Condiciones de Desarrollo del Área de la UA-9”, como a la Modificación Puntual que de dichas Normas fue Aprobada Definitivamente en C.P.U. del 25-02-99.
- El P.E.R.I. presenta un exceso de Edificabilidad Global Residencial de 1.214,26 m²t respecto de la que en aplicación del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. se permite materializar, por lo que deberán revisarse y recalcularse todos los cálculos numéricos

relacionados con el Aprovechamiento Urbanístico; excedente que proviene del 0,029084 m²t/m²s al que no se hace referencia alguna en el P.E.R.I.

- Tanto las Plazas Privadas de Aparcamiento como las Públicas están mal calculadas, debiendo ajustarse a lo que para estas establecen el T.R. y R.P.L.O.T.A.U. En cualquier caso se considerarán Viviendas mayores de 120 m²t potencialmente edificables.
- Deberá hacerse referencia expresa a los motivos que provocan que la Zona Verde de Sistema Local que procede dejar como Cesión en la Unidad de Actuación Discontinua UA-ZV (establecida en el 8,8% de la Superficie Total Ordenada, según recoge la Modificación Puntual de las N.N.S.S. Aprobada Definitivamente en C.P.U. del 25-02-99) haya sido realizada ahora en el Polígono 1 de la UA-9.
- El aumento de Densidad Residencial, salvo que finalmente se reajuste, deberá compensarse necesariamente con el correspondiente incremento de Sistemas Generales.
- Las Edificabilidades Brutas que se citan en el P.E.R.I. difieren unas de otras, no correspondiéndose con las Edificabilidades Netas que se pueden materializar.
- Deberán aclararse las discrepancias existente respecto de la Superficie Total de la UA-9 antes de ser Poligonizada; aclaración respecto de los 50.720,00 m²s y de los 37.548,00 m²s que se tienen como antecedentes.
- El Documento Técnico de P.E.R.I. deberá ajustarse totalmente a lo que para este tipo de Planes establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Necesariamente deberán indicarse a nivel de Ordenación Detallada y de Parámetros Urbanísticos el estado en el que quedará el Polígono 2 de la UA-9.

4.3.6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- En el proyecto de urbanización deberá justificarse que los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) cumplen con lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Las aceras de 1,5 m de anchura, con arbolado y farolas no cumplen con lo establecido en el anexo 1. Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997 del Código de

Accesibilidad de Castilla La Mancha, donde consta que para que un itinerario sea accesible deberá tener una anchura libre mínima de 1,50 m.

- El proyecto de urbanización carece de planos de alumbrado público y línea de media tensión.
- 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.

4.3.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

- 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.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y 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.O.T.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.

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

Si del resultado de la mencionada Evaluación Ambiental, caso de ser necesaria, se dedujeran Modificaciones de Carácter Estructural, el Ayuntamiento deberá solicitar nuevo

Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

4.4 - VILLANUEVA DE LOS INFANTES - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector de Suelo Apto para Urbanizar: SAU-2, “El Parque”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Luis Lasso Liceras. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Diciembre de 2007.

4.4.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 12 de Junio de 1996, D.O.C.M. de 26 de Julio de 1996.
- **Población:** 5.800 habitantes (INE 1-1-2007)
- **Objeto:** Desarrollo de un Sector (SAU-2, “El Parque”) de Suelo Apto para Urbanizar delimitado y definido en las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico.
- **Superficie:** 29.496 m² según medición real del ámbito.
- **Situación:** Al Sureste del Núcleo Urbano, junto a Suelo No Urbanizable y al SAU-1.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Servicios y Gestión de Montiel, S.L.)

4.4.2.- 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.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 54 del 12 de Marzo de 2008.
- **Publicación Diario:** La Tribuna de Ciudad Real del 6 de Marzo de 2008.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin Alegaciones y sin Alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 2 de Mayo de 2008.
- **Acto de Apertura de plicas:** 2 de Mayo de 2008.
- **Resultado del Acto:** Plica única presentada por “Servicios y Gestión Campos de Montiel, S.L.”

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	Deberá solicitarse necesariamente.
Dirección General del Agua	X		Con Observaciones a tener en cuenta en materia de Saneamiento y Depuración y sin competencia en cuanto a Abastecimiento, al igual que con Observaciones.
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario.
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	No resulta necesario.
Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía		X	Se deberá solicitar necesariamente.
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario.
Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social		X	Se deberá solicitar necesariamente.
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social		X	Se deberá solicitar necesariamente.
Delegación Provincial de Educación y Ciencia		X	No resulta necesario.
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)			Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Vía Pecuaria no tenida en cuenta o no considerada por él
Compañía Suministro Eléctrico		X	Deberá solicitarse necesariamente.
Compañía Suministro Gas		X	Se recomienda su petición.
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Se deberá presentar necesariamente.
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición.
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad.

4.4.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial de Desarrollo mediante el que se altera la Ordenación Detallada establecida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villanueva de los

Infantes para el Sector de Suelo Apto para Urbanizar que ahora se desarrolla.

La reordenación Detallada afecta fundamentalmente a la reubicación del Suelo Inicialmente prevista tanto para una parte de la Zona Verde de Sistema Local, como para el destinado a Equipamiento; motivo por el que el Informe Preceptivo que tiene que emitir la C.P.O.T. y U. tiene carácter Vinculante.

El P.A.U. consta además del correspondiente Proyecto de Urbanización del ámbito espacial que se desarrolla.

Normativa Urbanística.

	N.N.S.S.	P.A.U.
Superficie Total	29.818,00 m ² s	29.496,00 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)	0,75 m ² t/m ² s	0,338 m ² t/m ² s
Coefficiente de homogeneización. En su caso	No se establece	No se precisa
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	22.335,00 u.a.	9.975,00 u.a.
Aprovechamiento Tipo	0,75 m ² th/m ² s	0,338 m ² th/m ² s
Superficie Neta	14.409,00 m ² s	14.211,00 m ² s
Ordenanza	Clave 3: Extensión Urbana	Clave 3: Extensión Urbana
Parcela mínima	200 m ² s	200 m ² s
Frente mínimo	8,00 m	8,00 m
Retranqueos	- A frente de parcela: 0 m o mayor de 3 m. - Resto de linderos: Se permite adosarse	Se admite adosarse a todos los linderos de parcela, si bien sobre el frente de parcela serán superiores a 3 m.
Número de Plantas	2 (Baja + 1)	2 (Baja + 1)
Altura	6,50 m	6,50 m
Ocupación	50 %	50 % en unos casos y 65 % en otros
Edificabilidad neta	1,30 m ² t/m ² s	1,30 m ² t/m ² s
Número Máximo de Viviendas / Densidad	61 Viv.; 20 Viv/Ha	61 Viv.; 20 Viv/Ha

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	-	29.496,00 m ² s
Edificabilidad lucrativa total	-	9.975,00 m ² t
Dotacional	1.995,00 m ² s	2.008,00 m ² s
Zonas Verdes	2.949,50 m ² s	2.953,00 m ² s

Aparcamiento Público (para Viviendas mayores de 120 m ² t potencialmente edificables)	75 Plazas	75 Plazas
Superficie neta	-	14.211,00 m ² s
Aprovechamiento	-	9.975,00 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R. (997,50 u.a.)	1.421,10 m ² s	No se establece, ya que se deriva al Proyecto de Reparcelación
Instalaciones propias (2 CC.TTs.)	-	79 m ² s
Red viaria	-	10.245,00 m ² s

4.4.4.- 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, presupuesto, cuadro de precios descompuestos, pliego de condiciones y estudio de seguridad y salud.

4.4.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En él se establecen las siguientes estipulaciones:

1. De los Objetivos primordiales del Programa: Obras de Urbanización, Cesiones de Terrenos y Reparcelación de los mismos.
 - 1.1. Obras de Urbanización incluidas en el presente Programa.
 - 1.2. Proyectos y Documentos que corresponde al Urbanizador elaborar y promover.
 - 1.3. Contratación de Obras y Servicios.
 - 1.4. Cesión de Terrenos.
 - 1.5. Financiación de las Obras de Urbanización y Proyectos.
 - 1.6. Reparcelaciones.
2. Plazos.
 - 2.1. Plazos.

Las obras se iniciarán antes de 3 meses desde la adjudicación definitiva del P.A.U., siempre que se hubiese aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación.

Las obras se ejecutarán antes de 9 meses desde el inicio de las mismas.
 - 2.2. Prórroga.
 - 2.3. Suspensión del cómputo de plazos.
 - 2.4. Desarrollo anticipado de las actuaciones.
3. Relaciones entre el Agente Urbanizador y los propietarios afectados por la actuación.
 - 3.1. Retribución del Agente Urbanizador en aprovechamiento.
4. Relaciones entre el Agente Urbanizador y la Administración.
 - 4.1. Modificaciones del Programa por decisión de la Administración.
 - 4.2. Compensaciones económicas sustitutorias.
5. Incumplimiento de compromisos por el Agente Urbanizador y sus penalizaciones.
 - 5.1. Incumplimiento de plazo y retrasos del Urbanizador.
 - 5.2. Retrasos menores.
 - 5.3. Interés de demora.
 - 5.4. Incautación de garantías.

La resolución firme del Programa de Actuación Urbanizadora por incumplimiento doloso acordada por la Administración actuante, en virtud de lo previsto en la cláusula 9.2 determinará la ejecución o incautación y pérdida por el Agente Urbanizador de las garantías prestadas por este para responder al cumplimiento de sus obligaciones.
6. Responsabilidad del Urbanizador frente a terceros.
7. Garantías ofrecidas por el Urbanizador.
 - 7.1. Garantía General prestada por el Urbanizador.

En cumplimiento de dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo autonómica LOTAU el Agente Urbanizador presenta ante el Ayuntamiento de Villanueva de los Infantes en el acto de la firma de este Convenio aval bancario, por tiempo indefinido hasta la recepción de las obras de urbanización y como garantía ante el Ayuntamiento del cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en virtud de este Convenio, por valor de 59.679,89 euros., equivalentes al 7% del coste de las obras urbanización del PAU (Presupuesto de Contrata sin IVA)

Dicho aval se devolverá y cancelará tras la recepción definitiva de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.
8. De los demás Derechos y Deberes del Urbanizador y de los Propietarios.

- 8.1. Derechos de reintegro.
9. Vigencia, Caducidad y Resolución del Programa.
 - 9.1. Vigencia del Programa.
 - 9.2. Causas de Extinción.
 - 9.3. Procedimiento para la Declaración de la Resolución.
10. Conclusión del Programa, Recepción de las Obras de Urbanización y Plazos de Edificación.
 - 10.1. Conclusión del Programa en los plazos previstos.
 - 10.2. Cancelación de las Garantías Generales.
 - 10.3. Conservación y Recepción de las Obras de Urbanización.
11. Cesión de la Adjudicación.

PROPOSICIÓN JURIDICO ECONOMICA:

El P.A.U SAU-2 “El Parque” se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

Las relaciones entre los propietarios de suelo y el Agente Urbanizador deberán ajustarse a las siguientes determinaciones:

- a) El Urbanizador de la Actuación soportará los costes de urbanización en la medida que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables en el Sector o bien en efectivo metálico.
- b) Los propietarios afectados gozarán de la facultad de cooperar en el desarrollo aportando sus parcelas y recibiendo parcelas urbanizadas residenciales.
Dicha cooperación podrá llevarse a cabo mediante la contribución económica de todo o parte de las cargas de urbanización que les correspondieran o bien mediante la aportación de terrenos, en cuyo caso recibirán una superficie menor consecuencia de la retribución al urbanizador de las obras que les correspondieran.
- c) Los propietarios que no se incorporen al desarrollo en los términos señalados en el apartado anterior, por entender inconveniente o imprudente el desarrollo, pueden renunciar a ello mediante solicitud de expropiación de sus parcelas de acuerdo a los criterios de valoración establecida en la legislación vigente.

Consta que Propuesta Técnica formulada por SERVICIOS Y GESTIÓN CAMPOS DE MONTIEL S.L. es avalada, tal como consta en la documentación obrante en el Ayuntamiento, como propietario de una parcela que representa el 19,6% de la superficie total del Sector.

Por otra parte en diversas reuniones colectivas mantenidas entre todos los propietarios del sector para analizar la propuesta del Programa de Actuación Urbanizadora y su desarrollo urbanístico, se ha manifestado oralmente la voluntad de todos ellos de incorporarse al proceso urbanizador; quedando pendiente la ratificación por escrito ante el Ayuntamiento de dicha voluntad colectiva para demandar a este, en su caso, la adjudicación preferente del

PAU.

2. Gastos de urbanización:

- Red viaria, Pavimentación, Jardinería y Riego	272.686,08 €
- Red de Saneamiento	102.186,99 €
- Red de Abastecimiento	89.841,41 €
- Red de Energía Eléctrica y Alumbrado Público	205.214,69 €
- Red de Telefonía	24.321,85 €
- Control de Calidad y Seguridad y Salud	22.194,29 €
Total Ejecución Material.....	716.445,31 €

13% Gastos generales	93.137,89 €
6% Beneficio Industrial	42.986,72 €
Total Obras de Urbanización	852.569,92 €

16% IVA	136.411,19 €
Total Presupuesto de Contrata	988.981,11 €

- Coste de los Trabajos Técnicos:	
Restitución Topográfica	317,00 €
Programa Actuación Urbanizadora	15.000,00 €
Proyecto de Urbanización	12.000,00 €
Estudio Seguridad y Salud	3.500,00 €
Proyecto Reparcelación	4.500,00 €
Dirección de las Obras	6.000,00 €
Total Trabajos Técnicos	41.317,00 €
- Coste de las obras:	
Total Obras de Urbanización	852.569,92 €
- Coste de Gestión:	
Administración y Desarrollo	6.000,00€
Total Costes de Desarrollo	899.886,92 €

(MAS EL I.V.A CORRESPONDIENTE)

3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

Consta en el Convenio Regulador que e Urbanizador será retribuido en especie, mediante la cesión de un porcentaje que se establece y justifica en él.

4.4.6.- 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; con la advertencia de que el P.A.U. de referencia

deberá ser completado y corregido respecto de cada una de las mencionadas Observaciones parciales, siempre con carácter previo a que el Ayuntamiento Apruebe y Adjudique su desarrollo.

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

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- El Informe y Dictamen que establecen los Artículos 39,3 y 120,5 del Texto Refundido y del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. respectivamente, mediante los que se rigen las Innovaciones que afectan a “Zonas Verdes o Espacios Libres anteriormente previstos”; Informe Previo y Favorable que tendrá que emitir la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y Dictamen Favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, todo provocado por la Reubicación que sufre parte de la Zona Verde de Sistema Local inicialmente establecida en la Ordenación Detallada que para el Sector de Suelo Apto para Urbanizar SAU-2 contienen las N.N.S.S. de Villanueva de los Infantes.
- Informe que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005.
- Informe de la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica que corresponda, mediante el que se acredite la garantía de Suministro Eléctrico futuro a la localidad, provocado por el aumento de las nuevas demandas que conllevará el P.A.U. de referencia.
- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad.
- Informe de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico).
- Informe de la Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social en materia de Accesibilidad.
- Informe de al menos una entidad competente en materia de Bienestar Social.

4.4.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- Necesariamente tendrá que especificarse que el Aprovechamiento del Bajo Cubierta, sea cual sea su uso, computará como Edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos

verticales supere 1,5 m; independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta.

- Los accesos a las parcelas desde el Viario nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en éste, sea cual sea el Uso de las mencionadas parcelas.
- Deberá establecerse la regulación relativa a la conservación de las Obras de Urbanización del ámbito del Sector, de sus dotaciones públicas y de las infraestructuras y servicios públicos que sirvan al mismo, todo ello de conformidad con lo que establece el Artículo 135 del T.R.L.O.T.A.U.
- Deberá aclararse si la Ocupación Máxima Residencial sobre parcela Neta ascenderá al 65% o al 50%, ya que en diferentes partes del Plan Parcial se cita uno y otro porcentaje indistintamente.
- Necesariamente se deberá contemplar el Suelo Neto Residencial en el que se podrá materializar el 10% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto; Área que en este caso coincide con el ámbito espacial del Sector. Todo ello independientemente de que se establezca en el Plan Parcial que esta Cesión de Suelo será considerada en el Proyecto de Reparcelación correspondiente.

4.4.6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- En el proyecto de urbanización deberá justificarse que los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) cumplen con lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Las aceras de 1,00 m de anchura, no cumplen con lo establecido en el anexo 1. Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, donde consta que para que un itinerario sea accesible deberá tener una anchura libre mínima de 1,50 m.
- El proyecto de urbanización carece de mediciones, presupuesto, precios unitarios descompuestos y planos de la instalación eléctrica (Media, baja tensión y centros de transformación y alumbrado público).

4.4.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

- Deberá constar la proporción o parte de los solares resultantes de las actuaciones constitutivas de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión de acuerdo con lo establecido en el art. 110 del T.R.O.T.A.U.
- En los gastos de urbanización se deberán reflejar los gastos de conservación e indemnizaciones, en su caso, según se establece en el artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y 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.O.T.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.

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

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

5 - 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.

5.1 - ARGAMASILLA DE ALBA - Expediente 31/2005 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la LEGALIZACIÓN DE BODEGA PARA ELABORACIÓN, CRIANZA Y EMBOTELLADO DE VINOS, HOTEL Y RESTAURANTE promovido por BODEGAS HACIENDA ALBAE S.L., de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de Enero y Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 90, parcela 5, 6 Y 7.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 360.753 m²
- **Superficie a construir:** 7.138,04 m²
- **Superficie ocupada:** 4.334,70 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Diego Rodríguez Rodríguez. Ingeniero Agrónomo.
- **Uso y descripción:**
Las instalaciones constan de las siguientes dependencias:
Planta Sótano - Cueva de Crianza: Zona de Crianza de vinos, Sacristía, Escalera A y Escalera B.
Planta Semisótano: Salón de catas, Cocina y Escalera B.
Planta Baja - Edificaciones Bodega: Porche de Recepción de uva, Nave de Fermentación y Molturación, Nave Almacén, Sala de maquinaria y taller, Sala cuadro eléctrico, Sala grupo electrógeno, Control de báscula, Almacén de Productos Terminados, Zona de Embotellado y Almacén de Productos Auxiliares.
Planta Baja - Viv. Guarda y Uso trabajadores: Zona Uso de Trabajadores que consta de Comedor personal, Vestuario 1 y Vestuario 2. Vivienda del Guarda que consta de: Hall y pasillos, Salón comedor, Cocina, 3 Dormitorios, 2 Baños y Patio.
Planta Baja - Edificio Oficinas: Hall, Despacho, Gerencia, Baño Gerencia, Patio, Secretaría, Aseos, Laboratorio, Sala de Catas, Archivo y Limpieza.
Planta Baja - Zona enoturismo: Recepción, Bar, Tienda, Teléfono, Consigna, Aseo caballeros, Aseo minusválidos, Aseo señoras, Escalera, Vestíbulo y pasillos, Comedor, Cocina, Aseo, Almacén y limpieza, Salón 1 y Salón 2.
Planta Primera - Zona enoturismo: 10 Habitaciones con baño incluido, Vestíbulo y pasillos, Limpieza y Ajuar y Escalera de servicio B.
Planta Segunda - Torreón: Hall, 3 Dormitorios y Limpieza.
Zonas Exteriores: Patio Central, Porche, Entrada de vehículos pesados y Acceso bodega.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y 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. La publicación de la aprobación definitiva de la Modificación puntual del artículo 25.c) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Argamasilla de Calatrava, tramitada en esta misma sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo bajo el punto 2.1.
2. Obtener el informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad.
3. Obtener la autorización la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, al afectar las instalaciones proyectadas a la carretera CM-3.113.
4. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 25.000 m² (50% de la parcela mínima de 50.000 m² necesaria para la realización de este tipo de actuación, 30.000 m² uso industrial para la bodega, mas 20.000 m² uso hotelero y hostelero), según se establece en el art. 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
5. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº. 38, Decreto 242/2004 Reglamento de suelo rústico).
6. 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 y resoluciones realizadas 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.

5.2 - DAIMIEL - Expediente 40/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de VIVIENDA UNIFAMILIAR, promovido por D. ISAAC ARRANZ BENITO, 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 84, parcela 36.
- **Suelo:** Rústico no urbanizable de especial protección cultural.

- **Superficie de la parcela:** 16.088 m²
- **Superficie a construir:** 121,98 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y Ejecución. Francisco J. Rodríguez Megía. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** La vivienda consta de: Salón-comedor, cocina, 4 dormitorios, 2 cuartos de baño y porche.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y 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 de Ordenación Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

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

5.3 - DAIMIEL - Expediente 54/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de SALA DE ORDEÑO PARA GANADO OVINO, promovido por D. JULIÁN CHACÓN RUBIO, 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 111, parcela 53.
- **Suelo:** No Urbanizable de Especial Protección Natural.
- **Superficie de la parcela:** 95.687 m²
- **Superficie a construir:** 123 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Juan José Fernández Payo. Ingeniero Técnico Agrícola.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y 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 de Ordenación Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

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

5.4 - ALMADEN - Expediente 29/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA CON CONEXIÓN A LA RED DE 1,3 MW, promovido por CASTELLANA SOLAR DE INVERSIONES 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 3, parcela 36.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 30,95 Ha
- **Superficie ocupada:** 3,75 Ha.
- **Superficie a construir:** 87,43 m² (Centro de inversores y protecciones)
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Susana Lizarraga Zúñiga. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** Las instalaciones se realizan con estructura fija y están formadas por 20 instalaciones individuales de 100 kW de potencia nominal cada una.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

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

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

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

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

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

La superficie a replantar será como mínimo de 1,875 Ha.

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

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

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

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

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

5.5 - ARGAMASILLA DE ALBA - Expediente 34/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Instalación de PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA “EL FERROCARRIL VIEJO”, promovido por EURSOLAR INGENIERÍA Y BIOCLIMATISMO, 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 101, parcelas 43, 46, 123, 124 y 125.
- **Suelo:** No urbanizable, Agrícola y forestal.
- **Superficie de la parcela:** 215.857 m².
- **Superficie ocupada:** 52.362 m².
- **Superficie a construir:** 386,40 m². (Centro de transformación, Centro de Seccionamiento y Caseta de motorización y control) Edificaciones existentes: 378 m².
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Inocencio González Reolid. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** La instalación consta de 396 seguidores solares de 10 KW que consigue una potencia de 3960 KW. En la parcela 123, hay una nave agrícola de 350 m², una caseta de pozo de 28 m² y una balsa de agua.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

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

1. Obtener la autorización administrativa y la aprobación del proyecto por la Consejería de Industria y Sociedad de la Información.
2. Obtener la autorización al Ministerio de Fomento, al encontrarse las instalaciones proyectadas en la zona de afección de la carretera N-310.
3. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).

4. Establecer necesariamente como superficie ocupada por las instalaciones de las plantas solares térmicas y fotovoltaicas la delimitada perimetralmente por cualquier elemento fijo de las mismas incluido su vuelo, o por el vallado cuando éste se incluya en el proyecto **se considera necesario** que en el 50 % de dicha superficie se establezcan las siguientes medidas:

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

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

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

La superficie a replantar será como mínimo de 26.181 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.

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

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

5.6 - ALMODOVAR DEL CAMPO - Expediente 38/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para INSTALACIÓN DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA DE CONEXIÓN A RED DE 22,950 KWP, promovido por D^a M^a ESTHER SAN JUAN GÓMEZ, 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 68, parcela 266.
- **Suelo:** No urbanizable. Zona de tratamiento Tipo B.
- **Superficie de la parcela:** 4.265 m²
- **Superficie ocupada:** 335 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Pere Soria Alcázar. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** Se trata de un sistema fotovoltaico de conexión a red de 20 KWn con una potencia instalada de 22,950 KWp (102 paneles de 225 Wp)

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y 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 subarborescentes.

La superficie a replantar será de 167,50 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.

5.7 - ALMODÓVAR DEL CAMPO - Expediente 39/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para INSTALACIÓN DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA DE CONEXIÓN A RED DE 22,950 KWP, promovido por D^a M^a LUISA FERNÁNDEZ FRAILE, 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 68, parcela 266.
- **Suelo:** No urbanizable. Zona de tratamiento Tipo B.
- **Superficie de la parcela:** 4.265 m²
- **Superficie ocupada:** 335 m²
- **Superficie a construir:**
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Pere Soria Álcazar. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** Se trata de un sistema fotovoltaico de conexión a red de 20 KWn con una potencia instalada de 22,950 KWp (102 paneles de 225 Wp)

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y 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 replantarán 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 sombaje de los paneles se utilizarán especies arbustivas, herbáceas y leguminosas subarbustivas.

La superficie a replantar será de 167,50 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.

5.8 - ALCUBILLAS - Expediente 43/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA DE 1.000 KW, promovido por CERÁMICAS MILLAS E HIJOS, 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 22, parcela 18.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 194.172 m²
- **Superficie ocupada:** 76.890 m²
- **Superficie a construir:** 130,05 m² (centro de transformación, caseta de inversores y edificio de control)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Manuel Flores Sarmiento, Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** La planta solar tiene una potencia de 1.000 kW, está compuesta por 10 plantas de 100 kW cada una y estará dotada de seguimiento solar a 2 ejes. Tendrá 40 seguidores solares con una potencia nominal de 25 kW cada uno.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

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

1. Obtener la 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 reforestar será de 38.445 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.

5.9 - ABENOJAR (FONTANOSAS) - Expediente 48/2008 sobre Calificación

Urbanística en suelo rústico para la INSTALACIÓN DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA DE CONEXIÓN A RED DE 103,5 KWP.000 KW, promovido por D. JOSÉ REDONDO SÁNCHEZ, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 38, parcelas 119 y 121.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de las parcelas:** 3.395 m²
- **Superficie ocupada:** 1.445 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Pere Soria Alcázar, Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** La instalación consta de 10 inversores trifásicos de 10 Kw de potencia nominal cada uno, con una potencia nominal trifásica de 100 Kw. La potencia del campo generador, determinada por el número de módulos de la instalación es de 103,50 Kwp (450 módulos de 230 Wp).

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

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

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

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

Se replantará el perímetro de las instalaciones favoreciendo la creación de una

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

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

La superficie a reforestar será de 722,50 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.

5.10 - VILLAMAYOR DE CALATRAVA - Expediente 51/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para INSTALACIÓN DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA DE CONEXIÓN A RED DE 11,985 KWP, promovido por D^a M^a JESÚS GONZÁLEZ OCAÑA, 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 78.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 1.954 m².
- **Superficie ocupada:** 86,46 m².
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.

- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Pere Soria Alcázar. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** Se trata de un sistema fotovoltaico de conexión a red de 9,9 kWn con una potencia instalada de 11,985 kWp (51 paneles de 235 Wp). Toda la energía producida será inyectada a la red eléctrica de la compañía.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y 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 43,23 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.

5.11 - ALMADÉN - Expediente 52/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la INSTALACIÓN DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA DE CONEXIÓN A RED DE 26,220 KWP, promovido por D^a M^a ISABEL SÁNCHEZ-HERMOSILLA CASILLA, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 5, parcela 128.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 25.168 m²
- **Superficie ocupada:** 478,80 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Pere Soria Alcázar. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** Se trata de un sistema fotovoltaico de conexión a red de 25 kWn con una potencia instalada de 26,220 kWp (114 parcelas de 230 Wp). Toda la energía producida será inyectada a la red eléctrica de la compañía.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y 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 239,40 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.

5.12 - ARENALES DE SAN GREGORIO - Expediente 56/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA CONECTADA A RED DE 99,75 KWP promovido por INGENIERÍA MUÑOZ CASARRUBIOS, 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 23, parcelas 111 y 112.
- **Suelo:** Rústico de Reserva
- **Superficie de la parcela:** 10.064,00 m²
- **Superficie ocupada:** 2.317 m²
- **Superficie a construir:** 50 m² (Caseta)
- **Figura de planeamiento municipal:** Plan de Delimitación de Suelo Urbano (2007).
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Angel Antonio Muñoz Casarrubios. Ingeniero Industrial.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y 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 Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano 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 de 1.158,50 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.

5.13 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 50/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE ALMACÉN PARA APEROS AGRICOLAS, promovido por D. ALBERTO SÁNCHEZ-REY LEGANÉS, 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 40, parcela 22.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de ordenación 9.7. Regadío entre viñas.
- **Superficie de la parcela:** 40,2997 Ha
- **Superficie a construir:** 1.000 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.

- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Arturo Martínez Lillo. Ingeniero Agrónomo.
- **Uso y descripción:** Nave para uso agrícola de 1.000 m² (50 x 20 m), en la parcela ya existe una nave almacén de 375 m².

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

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

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

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

6.- RUEGOS Y PREGUNTAS

Por parte del Sr. Presidente de la Comisión se pone de manifiesto que en todos los expedientes que sean tramitados ante ésta, y que conlleven demandas de Recursos Hídricos deberá constar, al menos, necesariamente la petición del “Informe que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005”.

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE,

EL SECRETARIO,