

En Ciudad Real, siendo las once horas del día quince de Diciembre 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, 6^a 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. Ignacio Plaza, en representación de la Delegación Provincial de Agricultura y Desarrollo Rural.

D. Félix Gómez Valbuena, en representación de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente.

D^a Hortensia Gómez Torrijos, representante de la Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social.

D. Emilio José Aguirre, en representación de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia.

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.

D. José Miguel Lázaro Rodríguez, experto en urbanismo.

D^a Clara Anguita Hurtado de Mendoza, experta en urbanismo.

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

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

EXCUSAN.- D. José Diego Caballero Kllink, representante de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente.

ORDEN DEL DÍA:

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

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha treinta de Septiembre de dos mil ocho, se aprueba por unanimidad.

2.- PLANEAMIENTO:

2.1 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de un solar ubicado en la Calle Gracia números 7 y 9, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

2.1.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** Ubaldo Ñacle Chapero y J. Carlos Delgado Cerviño. Arquitectos.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Septiembre 2007 y Julio 2008.
- **Población:** 29.693 Habitantes (I.N.E. 1-1-2007)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** Plan General de Ordenación Urbana C.P.U. de 13 de Marzo de 1992, B.O.P. de 3 de Junio de 1992.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Alcázar de San Juan a instancias de PROYCONS, S.L.
- **Trámite anterior:** El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de referencia fue tramitada anteriormente en C.P.O.T. y U. de sesión 25 de Junio de 2.008; sesión en la que la Comisión emitió Informe Desfavorable.

2.1.2.- OBJETO:

Se distinguen claramente los siguientes objetivos:

- Recalificar una parcela Calificada actualmente como Zona de Ordenación 3.1: Equipamiento Escolar, a Dotacional Público: Zona Verde (D-ZV).

- Recalificar parte de una parcela Calificada actualmente como Zona de Ordenación 1.3: Residencial 3, a Espacio Libre para Cesión de Uso Público (EL-CUP), así como cambiarle la Ordenanza aplicable a la otra parte de la mencionada parcela, siéndole de aplicación la nueva Ordenanza: Residencial Plurifamiliar (RP) con Edificación en Manzana Abierta (EMA).

Lo más significativo del cambio de Ordenanza es que se permite una altura más (Baja +3), frente a la anterior (Baja + 2).

En el siguiente cuadro comparativo se reflejan los Parámetros Urbanísticos actuales y los propuestos por el P.E.R.I., así como la diferencia existente.

	Vigente	PERI	Diferencia
Sup. Total	3.066,13 m ² s	3.066,13 m ² s	0,00 m ² s
Sup. Público	827,42 m ² s	797,33 m ² s	-30,09 m ² s
Sup. Privado	2.238,41 m ² s	2.268,80 m ² s	30,39 m ² s
Coeficiente	2,60 m ² t/m ² s	1,95 m ² t/m ² s	-0,65 m ² t/m ² s
Edific. Total	5.819,87 m ² t	4.424,72 m ² t	-1.395,15 m ² t
Alturas	B+II	B+III	
Densidad Residencial	33 Viv/Ha	67 Viv/Ha	+ 12 Viv/Ha
Aprovechamiento Urbanístico Residencial	0,53 m ² /m ²	0,95 m ² /m ²	+0,42 m ² /m ²

2.1.3.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para su Informe Preceptivo y Vinculante, según establece el Artículo 38 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 139 del R.P.L.O.T.A.U.; y fue tramitado anteriormente en C.P.O.T. y U. del 25 de Junio de 2008.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 216, de 17 de Octubre de 2007.
- Publicación Diario “Lanza”, de 9 de Octubre de 2007.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.
- Documento Urbanístico Informado por los Servicios Técnicos Municipales: Sí.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 1 de Abril de 2008.

2.1.4.- NUEVA DOCUMENTACIÓN REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO

A raíz del acuerdo de la C.P.O.T. y U. de sesión del 25 de Junio de 2008, el Ayuntamiento remite en fecha 1 de Octubre (R.U. de Entrada nº 1.819.960) la siguiente Documentación:

Documentación Administrativa:

- Petición de Informes del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, tanto a la Delegación Provincial de Bienestar Social como a la Oficina Técnica de Accesibilidad (COCEMFE), ambas solicitudes de fecha 28 de Marzo de 2008; sin que dichos Informes hayan sido emitidos al día de hoy.
- Permiso de Intervención Arqueológica de la Delegación Provincial de Cultura de fecha 14 de Marzo de 2008.
- Petición de Informe de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia de fecha 12 de Junio de 2008; sin que dicho Informe haya sido emitido al día de hoy.
- Informe de la Dirección General del Agua, relativo a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración, del que se deduce la no competencia de la mencionada Dirección General en materia de Abastecimiento, así como la no previsión de inversiones ni obras en materia de saneamiento y depuración, por lo que le recuerda al Ayuntamiento lo que establece el Artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U.

Documentación Técnica

Se presenta nueva Documentación Técnica del P.E.R.I.M. suscrita en el mes de Julio de 2008; y de la que después de su examen se realizan las siguientes Observaciones Técnicas a la nueva Documentación

- Continúan sin extender los ámbitos del P.E.R.I.M. a la manzana dentro de la que se encuentran los 3.066,13 m²s que se reordenan a través de dicho Plan Especial.
- Se confunden los términos urbanísticos Densidad Edificatoria e Intensidad Edificatoria.
- Aunque se indica que existe un incremento de 34 Viv/Ha no se justifica la obtención de los 797,33 m² destinados a Zona Verde.
- Los 797,33 m² de Zona Verde no podrán ser Sistemas Locales, máxime cuando existe incremento del número de Viviendas antes y después de formular el P.E.R.I.M.
- Erróneamente continúan remitiendo la ejecución del P.E.R.I.M. a una Unidad de Actuación Edificatoria, sobre todo cuando está prevista la Urbanización de determinadas partes del Plan Especial, como son el espacio público de acceso a la Capilla de Palacio y de un tramo de la Calle Gracia. Urbanización que al no adscribirse a una Unidad de Actuación Urbanizadora deberá ejecutarse mediante un Proyecto de Obra Pública Ordinaria al que tendrá que hacer referencia expresa en el P.E.R.I.M.
- La Edificabilidad Bruta Residencial final de 0,95 m²t/m²s, no acredita que no se supere la

Edificabilidad Global Residencial Máxima que limita el T.R.L.O.T.A.U. al menos en la manzana a la que hay que extender los límites del P.E.R.I.M.; ya que en caso contrario habría que referir dicho límite Máximo a la Zona de Ordenación Urbanística correspondiente.

- Continúa sin justificarse y sin hacerse referencia a Edificabilidad Bruta y a posibles incrementos de Aprovechamiento Urbanístico.

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

La Comisión Provincial de Ordenación de Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de referencia en base a las “Observaciones Técnicas que de la nueva Documentación del P.E.R.I.M.” realiza la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U. en su Informe.

El acuerdo que adopta la Comisión se basa además en aceptar que el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan continúa con el Trámite Administrativo del P.E.R.I.M. no optando por lo tanto por la Modificación Puntual del P.G.O.U. que la propia Comisión le sugirió en el acuerdo de fecha 25 de Junio de 2008.

2.2 - ARGAMASILLA DE ALBA - Plan Parcial del Sector Urbanizable Residencial denominado: “El Rincón”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

2.2.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** Manuel Ortiz Cárdenas. Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Julio 2008.
- **Población:** 7.161 Habitantes (I.N.E. 1-1-2007)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** Silencio Administrativo 28-2-1986.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Argamasilla de Alba.

2.2.2.- OBJETO:

Desarrollo del Plan Parcial del Sector Urbanizable Residencial “El Rincón” según está delimitado y definido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento; si bien se alteran sus límites incluyendo un Viario perpendicular a la Calle Ancha (N-310a) cuyo trazado fue Denegado en Comisión Provincial de Urbanismo del 3 de Agosto de 2006, puesto que se trató vía Modificación Puntual de Normas Subsidiarias siendo entonces cuando la C.P.U. le

sugirió al Ayuntamiento en líneas generales, que dicho Vial debía ser incluido en el desarrollo del Sector “El Rincón”, puesto que iba a conectar a un vial de dicho Sector.

Finalmente el Vial de referencia ha sido incluido en el Sector “El Rincón” con carácter de peatonal.

El Desarrollo del P.A.U. del que el Plan Parcial de Desarrollo forma parte será mediante Gestión Directa.

2.2.3.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para su Informe Preceptivo y Vinculante, según establece el Artículo 38 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 139 del R.P.L.O.T.A.U. No obstante se advierte que las publicaciones de que ha sido objeto el expediente hacen referencia a un Programa de Actuación Urbanizadora así como al Proyecto de Reparcelación del Sector “El Rincón”.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 135 y 73, de 28 de Julio de 2004 y de 6 de Abril de 2007 respectivamente.
- Publicación Diario “Lanza”, de 29 de Julio de 2004 y de 28 de Marzo de 2007.
- Resultado de la Información Pública: Con alegaciones presentadas durante la exposición pública.
- Documento Urbanístico Informado por los Servicios Técnicos Municipales: No.

2º Aprobación Inicial:

- Junta de Gobierno Local de sesión del 13 de Agosto de 2008.

2.2.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

- Se deberá justificar en base a qué precepto Legal o Reglamentario procede que un Plan Parcial de Desarrollo sea Aprobado Inicialmente por la Junta de Gobierno Local y no por el Ayuntamiento Pleno correspondiente.
- 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); si es que éste fuera necesario.
- Informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias respecto de la afección del Sector “El Rincón” hacia el antiguo trazado de Ferrocarril, actualmente Desmontado y Explanado, ubicado al Norte del Sector y afectado en unos 150 m aproximadamente.

2.2.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

- Necesariamente tendrá que especificarse que el Aprovechamiento del Bajo Cubierta, siempre que esté autorizado 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, y así deberá quedar recogido expresamente en el Plan Parcial de Desarrollo.
- 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.
- Se recomienda establecer los parámetros urbanísticos relativos a Ocupación Máxima así como los retranqueos frontales y laterales.
- Se deberá concretar si el número Máximo de Viviendas será de 426 Viviendas o de 377 Viviendas, ya que en diferentes partes del Plan Parcial figuran ambos datos, sin que por el contrario en dicho Plan Parcial se haya reducido la Densidad Máxima Residencial establecida en el Artículo 20 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como INFORME Preceptivo del Plan Parcial de referencia las Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas que se indican en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

La futura Aprobación Definitiva y Adjudicación del P.A.U. por parte del Ayuntamiento, del que el P.P. ahora Informado formará parte, estará CONDICIONADA a que éste se complete y corrija administrativa y técnicamente como se especifica en los apartados citados en el párrafo anterior, así como al resultado de la preceptiva Evaluación Ambiental existente o futura en caso de ser necesaria, del Proyecto de Urbanización del Sector cuyo Plan Parcial de Desarrollo ahora se Informa.

El acuerdo que adopta la C.P.O.T. y U. no entra en ningún momento ni a deliberar ni a valorar las alegaciones presentadas ante el Ayuntamiento de Argamasilla de Alba durante el periodo de exposición pública del que fue objeto el Plan Parcial ahora Informado por la Comisión.

2.3 - BALLESTEROS DE CALATRAVA - Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.3.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** José Javier Ramírez de Arellano Rayo, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** 4^a Redacción, Diciembre 2007.
- **Población:** 539 Habitantes (I.N.E. 1-1-2007)
- **Planeamiento Urbanístico Vigente:** Delimitación Suelo Urbano.
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 14/02/1989, D.O.C.M. de 01/03/1989.

2.3.2.- TRÁMITE ADMINISTRATIVO:

- El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establecen los artículos 37 del T.R.L.O.T.A.U. y 136 del R.P.L.O.T.A.U.
- Concertación Interadministrativa con la Consejería competente en Materia de Ordenación Territorial y Urbanística (Artículo 134, R.P.L.O.T.A.U.): Informe emitido en fecha 2 de Septiembre de 2005, enviado al Ayuntamiento de Ballesteros de Calatrava en la misma fecha con Registro de Salida nº 8.607.

1º Información Pública:

- D.O.C.M. nº^s 172, 165 y 25 de 29 de Agosto de 2005, de 14 de Agosto de 2006 y de 4 Febrero de 2008, respectivamente.

- Diario “Lanza” de 28 de Agosto de 2005, “La Tribuna de Ciudad Real” de fecha desconocida y “La Tribuna de Ciudad Real” de 4 de Febrero de 2008.
- Resultado de la Información Pública: con alegaciones presentadas tanto por parte de particulares, como de AENA (Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea) y de CR-Aeropuertos.

2º Aprobación inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesiones del 29 de Mayo de 2006, 17 de Octubre de 2006, 29 de Diciembre de 2006 y 1 de Abril de 2008.

2.3.3.- OBSERVACIONES ADMINISTRATIVAS:

Atendiendo al Expediente Administrativo seguido por el P.O.M.; se deberán presentar los siguientes Informes:

- Nuevo Informe, Preceptivo y Vinculante, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana mediante el que se evalúe y concrete la advertencia nº 1 del Informe Favorable emitido por ella en fecha 6 de Julio de 2007, referente a que “Las repercusiones en la demanda de agua puede generar cierta problemática”. Concreción que pudiera suponer reajustar el Suelo Urbano No Consolidado Residencial e incluso el Suelo Urbanizable Residencial e Industrial considerados en el P.O.M., al objeto de ajustarlos a las necesidades Hídricas reales que pudieran ser atendidas de forma efectiva en función de los recursos realmente existentes sin que pudiera generar cierta problemática; reajuste que incluso podría conseguirse con la disminución de la Densidad Residencial tanto en Unidades de Actuación como en Sectores Residenciales. (Sirva como comienzo de la disminución de las Unidades Residenciales, el reajuste que tendrá que realizarse del Sector SR-2, puesto que gran parte de él no podrá tener Calificación Residencial y sí Industrial)
- Nuevo Informe de la Unidad Técnica de Patrimonio o de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico, según proceda, mediante el que se comprueben las correcciones y subsanaciones indicadas por la mencionada Unidad Técnica en los Informes de fechas 25 de Agosto de 2006 y de 16 de Agosto de 2007.
- Informe de la Delegación Provincial competente en Materia de Salud (Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y Ley de Sanidad Mortuoria)
- Informe de, al menos, una entidad competente en materia de Bienestar Social. (Ley de Accesibilidad)
- Nuevo Informe de Educación y Ciencia, pero respecto del P.O.M., puesto que el aportado, relativo al Sector Residencial SR-2 no sirve.

- Informe de la Compañía Eléctrica Suministradora de Energía Eléctrica que corresponde, 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.O.M. de referencia.
- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas sobre las suficiencias de las Redes Locales, en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad.
- Nuevo Informe Adecuación Urbanístico Ambiental del Servicio de Evaluación Ambiental, mediante el que se comprueben las correcciones y subsanaciones indicadas en el Informe Adecuación emitido por dicho Servicio en fecha 11 de Marzo de 2008; Informe que deberá considerar necesariamente el Informe Favorable emitido por la Dirección General de Aviación Civil de fecha 22 de Octubre de 2008, así como el reajuste parcial que respecto del Uso Residencial del Sector urbanizable SR-2 efectuó el primer Informe Preceptivo y Vinculante emitido por la mencionada Dirección General con fecha 23 de Abril de 2007.

2.3.4.- OBSERVACIONES TECNICAS:

Atendiendo a cada uno de los Documentos de los que consta el P.O.M., se realizan las siguientes Observaciones más significativas:

- **Memoria Informativa**

- Deberá hacerse referencia expresa a que ésta se ajusta a lo establece el Artículo 41 del R.P.L.O.T.A.U.
- Tendrá que eliminarse todo lo que siendo parte de la memoria Justificativa ha sido incluido como Memoria Informativa.
- Igualmente deberá eliminarse todo lo relativo a “Ejecución del Planeamiento Vigente”, relacionado a su vez con una “Definición de la Delimitación del Suelo Urbano asumida por el Ayuntamiento y admitida por la Consejería de Urbanismo con fecha 8 de Abril de 2003.
- Tendrá que concretarse si la superficie Total del Término Municipal asciende a 57,27 km² o a 57,80 km²; o lo que es igual, si se trata de 5.727,00 Has o de 5.780,00 Has respectivamente. Las dos superficies a las que se hace referencia, también difieren de la que se cita en los Planos del P.O.M., puesto que en algunos de éstos se establece una Superficie Total del Término Municipal de 51,20 km².
- Expresamente deberá recoger las partes no consideradas de los aspectos que establece el Artículo 41,1, letras b), g) y h) del R.P.L.O.T.A.U., y a las que no se hace referencia alguna en la Memoria Informativa del P.O.M.

- **Memoria Justificativa**

- Deberá hacerse referencia expresa a que ésta se ajuste a lo que establece el Artículo 41 del R.P.L.O.T.A.U.
- Tendrá que eliminarse todo lo que siendo parte de la Memoria Informativa ha sido incluido como Memoria Justificativa.
- Deberá corregirse lo relativo al “Plan de Delimitación de Suelo Urbano” vigente desde el 14 de Febrero de 1898, ya que no se trata de “Plan”, sino de “Proyecto”, y en cualquier caso fue Aprobado Definitivamente en C.P.U. del 14 de Febrero de 1989.
- Los Sistemas Generales de Zonas Verdes y Espacios Libres que se deben contemplar serán siempre en función de los “habitantes existentes o potenciales”, siendo la suma de éstos según el P.O.M. de 12.928 habitantes. Habitantes potenciales provenientes, tanto del Suelo Urbanizable Residencial, como del Suelo Urbano No Consolidado Residencial; por lo que necesariamente deberá cubrirse el Sistema General exigible para los habitantes existentes (Suelo Urbano Consolidado)
- Deberá especificarse la Clasificación del Suelo del Área de Reparto AR-2 (Industrial) cuya superficie asciende a 33.903,27 m², excluida ésta de los 291.183,75 m² de Suelo Urbano Consolidado, así como de los 245.415,99 m² de Suelo Urbano No Consolidado, e inicialmente incluido en el Sector Urbanizable Industrial IND-2.
- De la Zona de Ordenación Urbanística Z.O.U.-1 habrá que excluir, y ubicar de forma independiente o agrupada a otra Z.O.U. según proceda, los 33.903,27 m² de Suelo Industrial (A.R.-2) puesto que tienen diferente Calificación de Suelo (Residencial en Casco Urbano e Industrial, también en Suelo Urbano)
- Las Superficies Totales de las Áreas de Reparto y de las Zonas de Ordenación Urbanística, así como las del Suelo Clasificado como Urbano Consolidado, No Consolidado, Urbanizable Residencial y Urbanizable Industrial no coinciden entre sí.
- Toda la Memoria Justificativa deberá adaptarse a la Modificación que del P.O.M. realizó el Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento de fecha 23 de Abril de 2007, del que hay que destacar, entre otras muchas más cuestiones, el “Cambio de Uso” de parte del gran Sector Residencial R-2, puesto que parte de él fue excluido de Usos: Residencial, Educativo y Sanitario, al estar incluido y afectado parcialmente el mismo por las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales y por Afecciones Acústicas respectivamente; esta última afección al estar la parte del Sector R-2 a la que se le ha cambiado el Uso Residencial inicial, por el de Industrial, dentro de la banda de Leq noche de más de 50 dB(A). El reajuste en cuanto a Suelo con Uso Residencial al que se hace referencia provocará la disminución del número de Viviendas que se podrán construir sobre el Sector SR-2, siempre y cuando se mantenga la Densidad Residencial establecida en la Ficha Resumen de dicho Sector.

- Necesariamente deberán cuantificarse los $m^2/t/m^2$ s de Edificabilidad Global Residencial de la Z.O.U.-1 (A.R.-1) Casco Urbano Residencial, tanto actuales como previstos, al objeto de corroborar la justificación que se indica relativa a que esta Edificabilidad es menor que la Máxima que limita el T.R.L.O.T.A.U.
- Relacionado con el punto anterior, deberá justificarse por lo tanto, que la Edificabilidad Neta Residencial (actual) sobre la Z.O.U.-1 (A.R.-1) que finalmente se establezca no implica el aumento de Edificabilidad Global Residencial (actual) que finalmente se justifique. Justificación que demostrará la no delimitación de ninguna otra Unidad de Actuación dentro de la Z.O.U.-1; o lo que es lo mismo, la posibilidad futura de delimitarla hasta alcanzar, por diferencia, la Máxima que limita el T.R.L.O.T.A.U.
- En la Memoria Justificativa deberán incluirse los Informe Preceptivos y Vinculantes emitidos en fechas 23 de Abril de 2007 y 22 de Octubre de 2008 por parte de la Dirección General de Aviación Civil, así como los dos planos que como Anexos I y II, contó el primer Informe emitido; planos relativos a las Servidumbres Aeronáuticas (Servidumbre de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas), así como a las Afecciones Acústicas (Plan Director, Configuración Previsible)
- En la página 125 de la Memoria Justificativa, deberán constar expresamente que si en un futuro las Infraestructuras de Saneamiento y Depuración no fueran suficientes para absorber los crecimientos contemplados en el P.O.M., tal y como se asumen en éste, los Programas de Actuación Urbanizadora correspondientes contemplarán necesariamente dichas carencias, debiendo asumir la ejecución de las Depuradoras independientes que sean precisas para solventar la insuficiencia de la mencionada Infraestructura.
- Todas las Fichas Resumen que aparecen incluidas en la Memoria Justificativa, deberán ser corregidas según se indica en el apartado relativo a Observaciones Técnicas de las Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación del Suelo Urbano (No Consolidado) y Urbanizable. No obstante hay que advertir que no existe obligación de incluir dichas fichas en la mencionada Memoria, puesto que donde sí deben incluirse es en las Normas Urbanísticas.

- **Planos de Información**

- Se deberán incorporar necesariamente todos los Planos de Infraestructuras y Redes Generales de Servicios que existen en la localidad, ya que únicamente se han incorporado los relativos a Saneamiento, Abastecimiento y Alumbrado Público; todo ello al objeto de justificar la condición de Suelo Urbano Consolidado de la Zona de Ordenación Urbanística Z.O.U.-1 (A.R.-1, Casco Urbano) que se ha delimitado.
- El plano nº I-05 relativo al “Estado Actual del Núcleo Consolidado” deberá contener el grado de Edificación y Urbanización del mismo, en orden a justificar la Z.O.U.-1 (A.R.-1) que se establece en el P.O.M.

- Al plano nº I-07a deberán añadirse los Usos, Aprovechamientos y Vegetación existentes al día de hoy.
 - Del análisis comparado de los Planos de Infraestructuras Urbanísticas Existentes, se deduce que el A.R.-2 (con Uso Industrial) reuniría condiciones de Suelo Urbano No Consolidado, debiendo delimitarse para dicha Área de Reparto una Unidad de Actuación Urbanizadora Industrial, puesto que únicamente tendría Saneamiento; independientemente todo ello de que tenga acceso rodado. En cualquier caso lo que aquí se indica está relacionado a su vez con la justificación correspondiente que habrá de realizarse en la Memoria Justificativa del P.O.M. respecto del A.R.-2
 - Necesariamente se deberá incluir un nuevo plano, similar al plano I-09, donde se reflejen todas las cotas del Término Municipal en relación con las cotas impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas, ya que éstas afectan tanto a Suelo Urbano (Consolidado y No Consolidado) y Urbanizable, como a todo el Suelo Rústico así Clasificado en el P.O.M.. Se recomienda usar una Escala Gráfica algo mayor que la empleada en el plano I-09 al que se hace referencia, puesto que la de éste plano es de 1:2500.
- **Normas Urbanísticas generales reguladoras de las características de los diferentes Usos del Suelo y de las Edificaciones**
 - La ficha-resumen de la Z.O.U.-1 está mal calculada, puesto que en cualquier caso se trata de Suelo Urbano Consolidado (Residencial y aparentemente Industrial)
 - La ficha-resumen de la Z.O.U.-2 deberá corregirse o eliminarse, ya que esta Z.O.U. agrupa a las cuatro Unidades de Actuación Urbanizadora de que consta el P.O.M.; figurando en dicha ficha que la Z.O.U.-2 tiene como Uso característico el Industrial.
 - Alguna de las fichas-resumen mezclan Z.O.U.s. con Ordenanzas.
 - En cualquier caso las fichas-resumen lo serán tanto de Z.O.U.s. como de Unidades de Actuación Urbanizadora y de Sectores Urbanizables, sean cuales sean sus Usos.
 - Tanto en las Normas Urbanísticas en particular, como en el resto de Documentación de que consta el Plan de Ordenación Municipal, deberán corregirse las partes donde se cita Decreto 2480/1874, ya que realmente se trata del Decreto 2490/1974.
 - Se deberán resumir todos los párrafos que aparecen en color rojo, puesto que aparte de resultar confusa su lectura, es difícil de entenderlos. En este sentido se deberá dejar lo que únicamente aporta información, debiendo prescindir de lo demás.
 - Respecto de la Inscripción de la carga impuesta por las servidumbres aeronáuticas que figura en la página nº 11, se deberá precisar quien y como es el competente para efectuar dicha Inscripción Registral.

- **Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación del Suelo Rústico**

EN GENERAL

- Se deberán aportar planos a escala mayor, con objeto que se puedan ver con suficiente claridad los números de polígonos y parcelas catastrales que afectan a los diferentes tipos de suelo rústico: no urbanizable de protección y de reserva.

Además de gráficamente se tendrán que especificar literalmente todos los polígonos y parcelas afectadas por los tipos de suelo rústico mencionados.

- Además de los requisitos sustantivos que constan en los cuadros de usos permitidos, deberán constar el resto de requisitos sustantivos para los distintos usos autorizables que se establecen en el Reglamento de Suelo Rústico (Como inexistencia de núcleo de población, resolución de infraestructura, etc., según el tipo de uso).
- El procedimiento de medición de la Altura Máxima para Edificaciones e Instalaciones en Suelo Rústico deberá establecerse acorde con las características propias de éstas, puesto que el procedimiento establecido en la página nº 82 de la Normativa Urbanística (punto 5, Altura Máxima de la Edificación), aparte de confuso no representa características de Edificaciones e Instalaciones propias de Suelo Rústico.
- La superficie de parcela mínima de la vivienda familiar aislada será de 3 Ha, según se establece en el Artículo 5 de la Orden de 31 de Marzo de 2.003, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento, sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- Donde consta “Se debe solicitar informe a la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural”, al haber cambiado la citada Consejería de nombre se debe sustituir por “Se debe solicitar informe a la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente”
- En los cuadros de usos permitidos consta el “USO DOTACIONAL”, se entiende por las características que es el “USO DOTACIONAL PRIVADO” que se establece en el Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico, no obstante se tendrá que especificar para evitar con posterioridad errores de interpretación del P.O.M. Deberán tenerse en cuenta “LOS USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA” que se encuentran regulados en el Artículo 11 y siguientes del Reglamento de Suelo Rústico y sus requisitos sustantivos, diferentes a los dotacionales de uso privado.

EN PARTICULAR

Capítulo 11. Clave 50. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural

- Las edificabilidades permitidas en el punto 4. Usos permitidos, son superadas en muchos casos por la establecida en el punto 6 del mismo capítulo, al establecerse en éste

que la edificabilidad no podrá rebasar, en ningún caso, 4 por la raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros.

Se deberán realizar las correcciones correspondientes en el citado capítulo.

Capítulo 12. Clave 51. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental

- En el punto 4 existen unas tablas donde se especifican los usos permitidos autorizables y prohibidos en este tipo de Suelo. No obstante existe otro punto 6 de actos permitidos y autorizables, debiendo eliminarse este punto para evitar errores al aplicar el P.O.M, (o que coincidan los usos permitidos, autorizados y prohibidos en ambos puntos).

Así mismo hacer constar que los usos permitidos y autorizables que constan en el punto 4 lo serán de acuerdo con la legislación vigente de Aguas y de Vías Pecuarias.

- Se deberá especificar el número de plantas permitidas en esta clase de suelo.

Capítulo 13. Clave 52. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural

- Se deberá establecer el régimen de protección de los terrenos que se adscriben a esta categoría y determinar, de acuerdo con la legislación aplicable, qué actos de los previstos en el Artículo 12 están expresamente permitidos en él, según se establece en el Artículo 9 del Reglamento de Suelo Rústico. Así mismo los requisitos sustantivos que corresponden a los usos permitidos, de acuerdo con el Reglamento de Suelo Rústico.

Capítulo 14. Clave 53 A. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural Forestal

- En el punto 5. Usos permitidos y autorizables, deberán especificarse todos los actos permitidos y autorizables que se establecen en el punto 3. Usos permitidos, del mencionado capítulo, para evitar errores de interpretación del P.O.M.
- Se deberá especificar el número de plantas permitidas en esta clase de suelo.

Capítulo 15. Clave 53 B. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural Extractivo

- En el cuadro de usos permitidos en el punto 2, deberá especificarse la superficie mínima de parcela, edificabilidad y ocupación de los usos industriales permitidos.
- Se deberá especificar el número de plantas permitidas en este tipo de suelo, retranqueos a linderos y ejes de caminos.
- En el punto 4. Actos permitidos y autorizables, deberán especificarse todos los actos permitidos y autorizables que se establecen en el punto 2 del citado capítulo.

- Los actos que requieren o no calificación urbanística serán regulados de acuerdo con lo establecido en los Artículos 37 y 64 del Reglamento de Suelo Rústico y Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

Capítulo 16. Clave 53 C. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola

- Los retranqueos a ejes de caminos serán como mínimo de 15 m, según se establece en el Artículo 16 del Reglamento de Suelo Rústico, debiendo corregirse los retranqueos establecidos en el punto 2 del citado capítulo.
- Se deberá especificar el número de plantas permitidas en esta clase de suelo.
- En el punto 5. Actos permitidos y autorizables, deberán especificarse los ya permitidos en el punto 3 del mencionado capítulo. Así mismo actos que requieren o no calificación urbanística se deberán regular, según se establece en el Artículo 37 del Reglamento de Suelo Rústico o 64 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.
- En el punto 6. Usos pormenorizados de la edificación y las instalaciones, se autorizan usos que no están permitidos en el punto 2, donde constan los usos permitidos.

Capítulo 17. Clave 54. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras

- Se deberán especificar los requisitos sustantivos que corresponden a los usos permitidos, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Suelo Rústico e Instrucciones Técnicas de Planeamiento.
- En las obras e instalaciones requeridas para las dotaciones de infraestructuras se deberá especificar el tipo de obras, de acuerdo con las reguladas en el Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico (públicas y privadas, apartados 3 y 4.c) respectivamente).

Capítulo 18. Clave 55. Suelo Rústico de Reserva

- Los retranqueos a ejes de caminos serán como mínimo de 15 m, según se establece en el Artículo 16 del Reglamento de Suelo Rústico, debiendo corregirse los retranqueos establecidos en el punto 2 del citado capítulo.
- En los usos industriales permitidos: “Depósitos al aire libre”, se deberá especificar el uso detallado del mismo, según el Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico. Así mismo la superficie de parcela mínima, ocupación y edificabilidad permitida.
- En los talleres de reparación de vehículos, se deberá especificar la superficie de parcela mínima, ocupación y edificabilidad permitida.
- Se deberá especificar número de plantas permitidas en esta clase de suelo.

- En el punto 5. Los actos que requieren o no calificación urbanística, serán regulados de acuerdo con lo establecido en los artículos 37 y 64 del Reglamento de Suelo Rústico y Texto Refundido de la L.O.T.A.U. respectivamente.
- **Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación del Suelo Urbano: Suelo Urbano Consolidado**
 - Para la Altura Máxima establecida en todas las Claves de las Ordenanzas Tipológicas del P.O.M. deberán especificar si se trata a alero o a Cumbre (Claves de O.T. de la Z.O.U.-1)
 - Para todas las Ordenanzas Tipológicas Residenciales deberá constar expresamente que el Uso del Bajo Cubierta, sea cual sea su Uso o Vinculación con la planta inferior a él o restos de plantas (caso de Edificación Plurifamiliar), computará como Edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,50 m; motivo por el que se deberá recalcular la Edificabilidad global Residencial de la Z.O.U.-1, si es que procediera.
 - La Parcela Mínima que “no se establece” para la Clave 42 (Espacios Libres), deberá estar relacionada con la Parcela Mínima que establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. para Sistemas Locales o Generales según proceda; ya que se indica que se trataría de Superficies de Uso Público.
 - Para la Z.O.U.-1 se deberá establecer el número de “Plantas Bajo Rasante” que se permitirán, siempre que sea posible su ejecución.
 - **Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación del Suelo Urbano: Suelo Urbano No Consolidado**
 - Para la Altura Máxima establecida en todas las Claves de las Ordenanzas Tipológicas del P.O.M., deberán especificar si se trata a alero o a cumbre (Claves de O.T. de las UA-1, UA-2, UA-3 y UA-4; Claves 12, 13 y 14)
 - La Superficie de Suelo, que figura para cada una de las cuatro Unidades de Actuación, con destino a Equipamiento de Sistema Local, deberá calcularse en función de $20 \text{ m}^2/\text{s}$ / $100 \text{ m}^2/\text{t}$ de Edificación Lucrativa; no procediendo lo que figura en las cuatro Fichas Resumen: 20% S/SUP. TOTAL BRT
 - Relacionado con el apartado anterior, las cuatro fichas de las Unidades de Actuación deberán especificar los m^2 de Edificación Lucrativa, al objeto de especificar y justificar el Suelo correspondiente al mencionado Equipamiento Local.
 - Para las tres Claves 12, 13 y 14, deberá constar expresamente que el Uso del Bajo Cubierta, sea cual sea su Uso o Vinculación con la planta o plantas inferiores a él, computará como Edificabilidad y como Aprovechamiento cuando la altura libre de los

paramentos verticales supere 1,50 m. Igualmente deberán especificarse las “Plantas Bajo Rasante” que se permitirán, siempre que sea posible su ejecución.

- Para las cuatro Fichas Resumen (UA-1, UA-2, UA-3 y UA-4) deberán establecerse los Coeficientes Correctores de Uso y Tipología que se pueden desarrollar en el Suelo Urbano No Consolidado puesto que en Uso Residencial están permitidas las Tipologías Unifamiliar y Plurifamiliar, así como además en cuanto a Usos están permitidos como compatibles el Terciario y el Dotacional.
- Respecto de los Usos Compatibles Terciario y Dotacional que se citan en el apartado anterior, deberá especificarse si ambos serán “Privados”.
- En cuanto a la Ejecución del Planeamiento que figura en las cuatro Fichas Resumen, deberá eliminarse que éste será P.A.U. + P.E.R.I. + P. URBANIZACIÓN + P. REPARCELACIÓN, puesto que únicamente dos de estos estarán previsiblemente dentro del primero. Igualmente hay que advertir que los futuros P.A.U.s. podrán tramitarse con Anteproyecto de Urbanización y no necesariamente con Proyecto de Urbanización.
- Las Observaciones que figuran a pie de cada Ficha Resumen de las cuatro Unidades de Actuación, aparte de agrandarse en cuanto al tamaño de letra empleado, deberán remozarse, eliminando de ellas las alusiones a “El Suelo Urbano No Consolidado correspondiente al Suelo Urbanizable antes de su Aprobación Inicial ...”, puesto que en cualquier caso se trataría de que “El P.A.U. de cada ámbito de Suelo Urbano No Consolidado será remitido a la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial ...”

- **Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación del Suelo Urbanizable**

- Todas las Claves de las Ordenanzas Tipológicas aplicables al Suelo Urbanizable, ya sea Residencial o Industrial, deberán especificar si la Altura Máxima establecida en ellas para las edificaciones, será a alero o a cumbre (Claves de O.T. 12, 13, 14, 31, 32 y 41)
- La Superficie Bruta establecida en la Ficha Resumen para el Sector Urbanizable Industrial SI-2 es errónea, ya que no se trataría de 315.281,32 m², sino de 136.775,33 m²
- Expresamente se deberá indicar que todos los Sectores Urbanizables delimitados y definidos en el P.O.M. (SR-1, SR-2, SI-1 y SI-2) carecen de Ordenación Detallada; no obstante, si fuera así deberá justificarse esta última.
- Para todos los Sectores Urbanizables, Residenciales e Industriales, deberá indicarse el Aprovechamiento Tipo de éstos, sobre todo si carecen de Ordenación Detallada. En este sentido se deberá hacer referencia expresa a la existencia de los Coeficientes Correctores a aplicar para el Cálculo del mencionado Aprovechamiento ya que se

admiten como Usos Compatibles el Terciario y el Dotacional, estos últimos supuestamente “Privados”, destino que habrá de especificarse también.

- Necesariamente deberán incluirse en las Fichas Resumen de todos los Sectores los “Usos Prohibidos”, relacionados éstos con los Usos Compatibles que se recogen para cada Sector.
- Todo lo recogido en la Normativa Urbanística para el Sector Residencial SR-2, así como la Ficha Resumen de éste, deberá reajustarse y adaptarse a la gran parte de Suelo que de dicho Sector fue excluida de Usos Residencial, Educativo y Sanitario. Reajuste que previsiblemente implicará tanto la reducción del número de Viviendas establecidas (3.263 Unidades Residenciales, a razón de una Densidad de 23 Viv/Ha) como el de los Sistemas Generales de Zonas Verdes que se establecen para este Sector (40.781 m²) Recalificación de Suelo impuesta por la Dirección General de Aviación Civil en su Informe del 23-04-2007.
- Relacionado con el punto anterior, y con el reajuste al que se hace referencia, se deberán redelimitar las cuatro Unidades de Actuación Urbanizadora en las que se fragmenta la ejecución del SR-2, así como subdividir la Ficha Resumen de este Sector, puesto que parte de éste no podrá ser ni Residencial, ni Dotacional Sanitario ni Educativo. Se recomienda establecer una nueva Ficha Resumen para la parte del SR-2 afectada por las isófonas con Leq noche 50 dB(A)
- Para las Claves 12, 13 y 14, deberá constar expresamente que el Uso del Bajo Cubierta, sea cual sea su Uso o Vinculación con la planta inferior a él, computará como Edificabilidad y como Aprovechamiento cuando la altura libre de los parámetros verticales supere 1,50 m. Igualmente deberán indicarse las “Plantas Bajo Rasante” que se permitirán, siempre que sea posible la ejecución.
- En cuanto a la Ejecución del Planeamiento que figura en las cuatro Fichas Resumen, deberá eliminarse que éste será P.A.U. + P.P. + P. URBANIZACIÓN + P. REPARCELACIÓN, puesto que únicamente dos de éstos estarán previsiblemente dentro del primero. Igualmente hay que advertir que los futuros P.A.Us. podrán tramitarse con Anteproyecto de Urbanización y no necesariamente con Proyecto de Urbanización.
- Con carácter general, se deberán establecer las condiciones y requerimientos objetivos que legitimen la incorporación de cada Sector y, en su caso, de las Unidades de Actuación Urbanizadora al proceso de Urbanización, así como el orden de prioridades establecidas para su desarrollo. En este caso, Unidades de Actuación Urbanizadora en las que se subdivida el Sector SR-2 después de ser redelimitado y redefinido por los motivos expuestos en los apartados anteriores a éste.
- La Ficha Resumen del Sector Urbanizable Industrial SI-1, deberá recoger necesariamente la parte de Sistema General que le corresponde al Cementerio

Municipal, puesto que únicamente recoge 26.464,11 m² de Sistema General de Comunicaciones; todo ello salvo que se opte por excluirlo del mencionado Sector.

- **Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos**

El C.B. y E.P. del que finalmente conste el P.O.M. deberá ajustarse totalmente a lo que al respecto vuelve a Informar la Unidad Técnica de Patrimonio o la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico, según proceda.

Por todo ello el mencionado Catálogo deberá recoger necesariamente todas las subsanaciones indicadas por la Unidad Técnica de Patrimonio en sus Informes de fechas 25 de Agosto de 2006 y 16 de Agosto de 2007.

- **Catálogo de Suelo Residencial Público**

El C.S.R.P. que se aporta deberá depurarse en su totalidad, debiendo ajustarse totalmente a lo que establece el Artículo 48,2 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

En cualquier caso, únicamente se referirá al Suelo Clasificado en el P.O.M. de Ballesteros de Calatrava como Suelo Urbano o Urbanizable, estando el primero de ellos incluido o no en Unidades de Actuación; Suelos cuyo Uso exclusivo o predominante sea el Residencial.

El Suelo Rústico que recoge el Catálogo deberá ser excluido de él.

- **Planos de Ordenación**

- Los Planos de Ordenación Estructural a Escala Gráfica 1:2000 (Formato A-3) de que consta el P.O.M. recogen erróneamente parte del Sector Urbanizable Industrial SI-1 formando parte de la Unidad de Actuación UA-1, cuando no es así (Ver por ejemplo el Plano O1J)
- La Escala Gráfica del Suelo Rústico será la de 1:10000, y no la de 1:20000.
- Los Planos de Ordenación Estructural de todo el Término Municipal, deberán recoger con precisión las superficies asignadas a cada una de las Clases de Suelo, diferenciando dentro de cada una de éstas los de las distintas categorías y variedades que en ellas se prevean (Subcategorías)
- En general, se recomienda que los Planos de Ordenación Detallada sean a tamaño A-2 o A-1, puesto que todos los que se incorporan a Escala 1:1000 y tamaño A-3 dificultan el Uso de dichos Planos.

- Deberá indicarse el Tipo de Dotaciones existentes en el Casco Urbano (Z.O.U.-1), puesto que en algunos casos, no en todos, únicamente se indica “Dotación y Equipamiento”, así como el grado y la Ordenanza de Aplicación. Igualmente deberán indicar si se trata de Sistemas Generales o Locales de Equipamiento (Ver por ejemplo el Plano O2e)
- Relacionado con el apartado anterior, también deberán indicar si las Zonas Verdes existentes en el Casco Urbano, lo son de Sistema General o Local.
- Se deberán representar gráficamente todos los Sistemas Locales de Dotaciones en los términos establecidos en el Artículo 20,1 del R.P.L.O.T.A.U.
- El plano O2e deberá recoger todas las cotas del Término Municipal de Ballesteros de Calatrava, mediante el Levantamiento Topográfico correspondiente, puesto que dichas cotas están relacionadas con las servidumbres aeronáuticas impuestas por la Dirección General de Aviación Civil, y por lo tanto limitan la altura de todas las Edificaciones e Instalaciones que se puedan ejecutar no solo en el Suelo Urbano (Consolidado y No Consolidado), sino en el Suelo Urbanizable y fundamentalmente en todo el Suelo Rústico del Término Municipal. Suelos así clasificados en el P.O.M. de Ballesteros de Calatrava. La incorporación de estas cotas en dicho plano repercutirá además de forma directa en la Altura Máxima establecida para todas las Edificaciones e Instalaciones permitidas sobre todo el Suelo Rústico del P.O.M. (sea cual sea su Categoría y Subcategoría), cuya Normativa Urbanística habrá que retocar necesariamente.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **APROBAR DEFINITIVAMENTE** el Plan de Ordenación Municipal de referencia, por considerar que se ajusta 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 del Plan de Ordenación Municipal 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. y 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.

Tanto en el acto de exposición del P.O.M. por parte de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., como en el momento de adoptar el presente acuerdo por parte de ésta, se ausentó de la Sala de Juntas D. José Javier Ramírez de Arellano Rayo, por tratarse del Arquitecto Redactor del referido P.O.M.

2.4 - DAIMIEL - Plan Parcial de Mejora del Programa de Actuación Urbanizadora del “Sector Urbanizable Industrial J. García Carrión Ampliación”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

2.4.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA, Urbanismo y Naturaleza.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Julio 2.007.
- **Población:** 18.078 Habitantes (I.N.E. 1-1-2007)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** P.O.M. C.P.U. de 25-02-1999, D.O.C.M. de 23-04-1999.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Daimiel a instancias de “J. García Carrión-La Mancha S.A.”.

2.4.2.- OBJETO:

Fundamentalmente se trata de Reclasificar Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbanizable Industrial, al objeto de ampliar las instalaciones que la empresa “J. García Carrión” tiene ubicadas en las Parcelas números 34 y 35 de la Segunda Fase del Polígono Industrial P-14 “Industrial Almadén”, desarrollado por S.E.P.E.S., ubicadas las mencionadas parcelas, y por lo tanto el citado Polígono Industrial P-14, de forma tangente al Sector Industrial “Daimiel Ampliación” que ahora se delimita y define a través del Plan Parcial de Mejora de referencia.

2.4.3.- TRAMITACIÓN:

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

Según se desprende de la Documentación Administrativa remitida por el Ayuntamiento de Daimiel el P.A.U. del que forma parte el Plan Parcial de Mejora de referencia, es producto de una “Consulta Previa” que data de Julio de 2.005; Consulta que se cita pero que no se acredita Documentalmente.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 200, de 26 de Septiembre de 2.007.
- Publicación Diario “La Tribuna”, sin que se acredite la fecha concreta de la publicación.
- Resultado de la Información Pública: Con tres alegaciones presentadas, todas ellas desestimadas, según se desprende del acuerdo Plenario de Aprobación Inicial del Plan Parcial de Mejora del P.A.U. (Ayuntamiento Pleno de 7 de Julio de 2.008).
- Documento Urbanístico Informado por los Servicios Técnicos Municipales: Sí.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 7 de Julio de 2.008.

2.4.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

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 Favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como Dictamen Favorable del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha, al comportar el Plan Parcial de Mejora de referencia la diferente Calificación o Uso Urbanístico de tres Zonas Verdes o Espacios Libres anteriormente previstos.
- Deberá acreditarse el día, mes y año en el que el expediente fue publicado en el Diario “La Tribuna”; ya que en el acuerdo Plenario de 7 de Julio de 2.008 no se acredita fecha alguna

de tal publicación, citándose únicamente el nombre del Diario en el que se realizó la misma.

- Deberá corregirse la Certificación del acuerdo Plenario de sesión de 7 de Julio de 2.008, donde entre otros, el P.P.M. de referencia fue Aprobado Inicialmente, ya que cita que la publicación en el D.O.C.M. fue el 14 de Septiembre (sin citar el año), cuando el propio Ayuntamiento acredita aparte que tal publicación fue el 26 de Septiembre de 2.007.
- Copia Testimoniada de las Actuaciones Judiciales relacionadas con las Diligencias Previas nº 2493/2006 tramitadas como Procedimiento Abreviado ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Daimiel por presunto delito de daños, en virtud de denuncia formulada por Dª Petra Dolores Rabadán Párraga. Testimonio exigible por analogía, en aplicación del Artículo 7 del Real Decreto 1398/1999 de 4 de Agosto, del Reglamento del Procedimiento Sancionador; debiendo ajustarse el expediente urbanístico a lo que el citado Testimonio determine.
- Informes de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social, así como de, al menos, una Entidad competente en dicha materia.
- Aprobación de la Dirección General de Política Forestal respecto de la modificación del “Trazado del Cordel de Arenas”, según establecen los Artículos 17 y 18 de la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias de Castilla La Mancha.

2.4.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

- Deberá justificarse la compatibilidad de la actuación con los principios de desarrollo territorial y urbano contenidos en la Ley 8/2007, de 28 de Mayo, de Suelo.
- 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.
- Los antecedentes relativos al Planeamiento Vigente, que se recogen en el apartado 2.2.1 del Plan Parcial de Mejora (página 5 del P.P.M.) deberán recoger igualmente los antecedentes del Sector Urbanizable Industrial “Puertas Dayfor S.L.”

En el mencionado apartado deberá corregirse lo relativo a la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual nº 6 del P.O.M., ya que no fue en C.P.U. de 18 de Abril de 2.003, sino en la sesión de 27 de Febrero de 2.003.

- El Plan Parcial de Mejora deberá hacer referencia expresa a los Planes Parciales de los Sectores: “Puertas Dayfor S.L.” y “Polígono P-14: Industrial Daimiel”, ya que el nuevo Sector que ahora se delimita y define incide directamente en ellos; por lo que deberá justificarse la suficiencia en ambos de los Estándares Urbanísticos que se ven afectados, puesto que la creación del nuevo Sector implica indirectamente la Modificación de los dos Sectores a los que se hace referencia. En este sentido se advierte, que la Zona Verde de Sistema Local del nuevo Sector “J. García Carrión Ampliación” (conformada por los tres lotes de 4.255,21 m², de 21.906,77 m² y de 466,84 m²) que arrojan un total de 26.628,82 m², no deja de ser “Suelo Urbanizable”, así como que los 4.255,21 m² de Suelo correspondientes a Zona Verde Reubicada proceden de Suelo Urbano Consolidado (Clase y Categoría que se citan pero que no se justifica).
- Relacionado con el apartado anterior deberá incluirse en el P.P.M. un cuadro comparativo que recoja el reparto superficial, antes y después, de los Sectores Industriales “Puertas Dayfor S.L.” y “Polígono P-14”, y que contenga y diferencie los cambios producidos en cuanto a Superficies Brutas, Estándares Urbanísticos de todo tipo, Edificabilidades Brutas y Netas, Aprovechamientos Tipo, etc.
- El Parámetro Urbanístico relativo a Altura Mínima y Máxima que recoge la Ordenanza de Edificación del P.P.M. deberá hacer referencia si lo será a Alero o a Cornisa.
- Deberá hacerse referencia al Suelo que le corresponderá al Ayuntamiento de Daimiel en concepto del 10% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto, así como de su posible ubicación dentro del nuevo Sector Urbanizable. En este sentido se advierte que en el P.P.M. no se hace referencia ni a Cesión de Suelo (10% A.T.A.R.) ni a una posible monetarización de éste.

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

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

La futura Aprobación Definitiva y Adjudicación del P.A.U. por parte del Ayuntamiento, del que el P.P.M. ahora Informado formará parte, estará CONDICIONADA a que éste se complete y corrija administrativa y técnicamente como se especifica en los apartados citados en el párrafo anterior; así como a que se acrediten y cumplan las condiciones que establece el Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Industria, Energía y Medio Ambiente en fecha 20 de Noviembre de 2.008.

El condicionante al que se hace referencia en el párrafo anterior se hace extensivo además a la posible Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Mejora ahora Informado.

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

Siguiendo instrucciones de la Dirección General de Urbanismo de fecha 17 de Septiembre de 2.007, el Ayuntamiento de Daimiel deberá elevar el expediente a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo una vez obtenido el Informe previsto en el Artículo 38,3 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., relativo al que ahora emite la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente corregido y completado, técnica y administrativamente, según indica la C.P.O.T. y U.

Del presente acuerdo también se le dará traslado a la Dirección General de Urbanismo para conocimiento y efectos oportunos de ésta.

2.5 - HERENCIA - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que le afecta al Artículo 79.5.2, apartados 5.2.2 y 5.2.3, relativos a la Normativa para Suelo No Urbanizable, Condiciones Particulares, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.5.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** Adoración Gallego Camacho, Arquitecto Técnico Municipal.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Mayo de 2.008.
- **Población:** 8.580 Habitantes (I.N.E. 1-1-2007)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 04-02-1998, D.O.C.M. de 06-03-1998.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Herencia.

2.5.2.- OBJETO:

El objeto de la presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal es el siguiente:

1º/ Modificación de la altura máxima admisible, número de plantas, retranqueos a linderos y ejes de caminos que se establecen en el apartado 5.2.2. Condiciones de edificabilidad y de volumen. Uso de vivienda, del artículo 79 de las N.N.S.S.

2º/ Modificación de la parcela mínima que se establece en el apartado 5.2.3. Condiciones de edificabilidad y volumen. Usos distintos al de vivienda, del artículo 79 de las N.N.S.S.

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 114, Fascículo II, de 3 de Junio de 2.008.
- Publicación Diario “Lanza”, de 28 de Mayo de 2.008.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 6 de Agosto de 2.008.

2.5.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

Sin Consideraciones Administrativas que realizar al respecto.

2.5.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

- Del escaso Documento Técnico de la Modificación Puntual, mal llamada “Propuesta de Modificación e Informe de la Oficina Técnica”, deberá eliminarse que la Modificación se extiende a la “totalidad” de la Normativa de Suelo Rústico, puesto que únicamente afecta a “parte” de la Normativa de Suelo Rústico.
- Al Artículo 79.5.2. de las N.N.S.S., relativo a Suelo No Urbanizable, Condiciones Particulares; en su apartado 5.2.3., relativo a su vez a las Condiciones de Edificabilidad y Volumen para Usos distintos de Vivienda, deberán añadirle al último párrafo que: “La Altura Máxima admisible a cumbre será de 8,50 m, salvo que las características específicas derivadas de su Uso hicieran imprescindible, superar las dos alturas de 6 m y 8,50 m, en alguno de sus puntos”; todo ello según establece el Artículo 16,2,c) del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.

Al igual que en el párrafo anterior, deberán especificar que “Los Retranqueos a linderos y ejes de caminos serán los mismos que los establecidos en el Artículo 79.5.2.2., relativo a Condiciones de Edificabilidad y de Volumen para Uso de Vivienda”.

- El cuadro del Artículo 79, apartado 5.2.3. relativo a Parcelas Mínimas y a Edificabilidades Netas deberá dejarse en su estado original, y no modificarse, puesto que la Modificación que introducen es únicamente parcial; por lo que de optar por mantenerse deberán ajustarse a la Parcela Mínima y Ocupación, así como a Usos Autorizables establecidos en la I.T.P.

de Suelo Rústico como en el Reglamento de Suelo Rústico respectivamente, opción esta última que requeriría nueva Exposición al Público al tratarse de una Modificación Puntual mucho más ambiciosas.

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. en todo aquello que de éstos le resulta aplicable y exigible.

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 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.

Por parte de los Vocales, Representantes en esta Comisión, tanto del Colegio de Arquitectos, como de Arquitectos Técnicos, se pone de manifiesto si un Arquitecto Técnico Municipal puede suscribir Modificaciones Puntuales de Planeamiento; cuestión que será objeto de Consulta por parte de esta Comisión al Servicio Jurídico de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por lo que se le remitirá a dicho Servicio el presente acuerdo, al objeto de que Informe al respecto.

2.6 - LLANOS DEL CAUDILLO - Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.6.1.- ANTECEDENTES:

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

- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Diciembre de 2.006; Revisado y Actualizado en Febrero de 2.008.
- **Población:** 705 Habitantes (I.N.E. 1-1-2007)
- **Planeamiento Urbanístico Vigente:** Sin Planeamiento.
- **Antecedentes urbanísticos anteriores:**

Al tratarse de un Municipio de reciente creación, no se ha contado con Planeamiento Urbanístico Redactado al efecto; por lo que las regulaciones Urbanísticas de Llanos del Caudillo provienen del Plan General de Ordenación Urbana Aprobado Definitivamente en la década de los años 70, ya que actualmente el Municipio de Manzanares cuenta con Plan de Ordenación Municipal Aprobado Definitivamente en C.P.U. de 8 de Julio de 2.003, posteriormente al año 1.999, fecha en la que Llanos del Caudillo se segregó del Municipio de Manzanares, dejando de ser una Entidad de Ámbito Territorial Inferior al Municipio para constituir un Municipio independiente.

2.6.2.- TRÁMITE ADMINISTRATIVO:

- El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establecen los artículos 37 del T.R.L.O.T.A.U. y 136 del R.P.L.O.T.A.U.
- Concertación Interadministrativa con la Consejería competente en Materia de Ordenación Territorial y Urbanística (Artículo 134, R.P.L.O.T.A.U.): Informe emitido en fecha 11 de Julio de 2.005, enviado al Ayuntamiento de Llanos del Caudillo en la misma fecha con Registro de Salida nº 6.990.

1º Información Pública:

- D.O.C.M. nº 165 de 18 de Agosto de 2.005.
- Diario Lanza de 6 de Agosto de 2.005.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión de 22 de Febrero de 2.007.

2.6.3.- OBSERVACIONES ADMINISTRATIVAS:

Atendiendo al Expediente Administrativo seguido por el P.O.M.; se deberán presentar los siguientes Informes:

- 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.O.M. de referencia.
- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas (EMASER) sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad, por considerar que el aportado tiene más de cuatro años desde su emisión.
- Informe de la Dirección General del Agua respecto de Saneamiento y Depuración, puesto que existe pronunciamiento únicamente respecto de Abastecimiento.
- Nuevo Informe de Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, mediante el que se compruebe el cumplimiento de las Consideraciones establecidas en el Informe emitido por el Servicio de Carreteras de la entonces Delegación Provincial de Obras Públicas en fecha 5 de Julio de 2.007.
- Informe del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente respecto de las Vías Pecuarias Cañada Real y Cordel de Atajairo que discurren por el Término Municipal.
- Nuevo Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico mediante el que se comprueben las correcciones y subsanaciones indicadas por dicha Comisión en su último acuerdo de sesión de 18 de Junio de 2.008.
- Nuevo Informe Adecuación Urbanístico Ambiental del Servicio de Evaluación Ambiental mediante el que se comprueben las correcciones y subsanaciones indicadas en el Informe Adecuación emitido por dicho Servicio en fecha 3 de Octubre de 2.008; Informe Adecuación que deberá recoger necesariamente el acuerdo del Consejo de Gobierno de Castilla La Mancha de 6 de Julio de 2.004, relativo a la Cesión de la JCCM al Ayuntamiento de Llanos del Caudillo, entre otras Fincas, de la Finca donde se ubica el antiguo vivero, y sobre la que se ubica el Sector Urbanizable Industrial Municipal denominado en el P.O.M. como SI-1.
- Nuevo Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Salud; ya que el aportado, relativo a actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como al Decreto de Sanidad Mortuoria, resulta Insuficiente puesto que no solo no concreta sino que

generaliza; desprendiéndose de su lectura que el P.O.M. de Llanos del Caudillo remitido por el Ayuntamiento para su Informe no ha sido examinado.

2.6.4.- OBSERVACIONES TECNICAS:

Atendiendo a cada uno de los Documentos de los que consta el P.O.M., se realizan las siguientes Observaciones más significativas:

- **Memoria Informativa**

- Deberá aclararse si el área servida Efectiva y Suficientemente por los Servicios Urbanos asciende a 39,56 Has ó a 33,70, ya que existen discrepancias entre texto y planos.
- Deberán eliminarse todas las referencias a que el Término Municipal del que trata el P.O.M. es Corral de Calatrava, debiendo ser sustituido por el de “Llanos del Caudillo”.
- Deberá cuantificarse la superficie aproximada a la que asciende tanto el Suelo Rústico de Reserva como el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, así como la correspondiente a cada Subcategoría de este último.

- **Memoria Justificativa**

- Deberá indicarse que la Z.O.U.2 tiene Uso Global Industrial/Almacenamiento y No Uso Residencial (pág. 19 M.J.)
- Deberán aclararse las discrepancias existentes entre las superficies que se citan para la Z.O.U.1 y para la Z.O.U.2, y por lo tanto la resultante para el Suelo Urbano Consolidado; datos que tampoco coinciden con los que se han considerado en las Fichas-Resumen individualizadas que se han incorporado en las Normas Urbanísticas Reguladoras del P.O.M. para cada una de las dos Z.O.U.s.
- Tendrán que aclarar si se trata de la Cañada Real de Madrid o de la Cañada Real Soriana; e incluso “Vereda de Madrid”, como aparece denominada en otras partes de la memoria.
- Deberá justificarse la exclusión, en el Sector Urbanizable Industrial S.I.3, de la Parcela nº 37 del Polígono Catastral de Rústica nº 5, o en cualquier caso indicar la autonomía de la posible construcción ubicada sobre dicha Parcela; de no ser así deberá ser incluida en el mencionado Sector puesto que en un futuro dependerá de las Infraestructuras Urbanísticas de éste. De optarse de forma justificada por excluir la Parcela a la que se hace referencia, deberá tenerse en cuenta la superficie de ésta en comparación con la Parcela Mínima de la Categoría y Subcategoría de Suelo Rústico con la que está Clasificada.

- La justificación de los Sistemas Generales de Zonas Verdes y Espacios Libres deberá justificarse en función de los habitantes actuales y previstos, y no en base a la consideración de una “Población inferior a 2.000 habitantes”; ya que tal y como se indica la Población futura ascenderá a 4.090 habitantes (futuros más existentes). En este sentido se recomienda valorar la posibilidad de recargarle a cada Sector Urbanizable Residencial la parte proporcional que de esta Sistema General se precise finalmente.
- Deberán concretar si la Población futura + existente ascenderá a 4.090 ó a 4.792 habitantes.

- **Planos de Información**

- Se deberán incorporar necesariamente todos los Planos de Infraestructuras y Redes Generales de Servicios que existen en la localidad, ya que únicamente se han incorporado los relativos a Saneamiento y Abastecimiento; todo ello al objeto de justificar la condición de Suelo Urbano Consolidado de cada una de las dos Zonas de Ordenación Urbanística que se han delimitado.
- El plano nº 6, relativo a Usos del Suelo del Núcleo Urbano deberá contener el “Estado Actual del Núcleo de Población Consolidado”, señalando el estado y grado de edificación y urbanización para cada una de las dos Zonas de Ordenación Urbanística que se establecen en el P.O.M.

- **Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación del Suelo Rústico**

- En los establecimientos de Turismo Rural hace referencia al Decreto 43/1994, de 16 de Junio, de Alojamiento Turístico en Casas Rurales (ya derogado), por lo que deberá sustituirse por el Decreto 93/2006, de 11 de Julio, de Ordenación de Alojamientos Turísticos en el Medio Rural de Castilla-La Mancha, actualmente en vigor.
- En el Artículo 5.11. Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural, se establece para las Instalaciones relacionadas con la explotación forestal, silvícola y cinegética una parcela de 2,50 Ha, que no se corresponde con la regulada posteriormente en el Artículo 5.15 del presente P.O.M. para los mismo usos (2 Ha). Así mismo en la vivienda familiar aislada solo incluye una parcela mínima de 3 Ha en el Artículo 5.11 y en el Artículo 5.15 incluye 2 superficies de parcela mínima, dependiendo del tipo de vivienda vinculada o no al sector primario de 1,50 y 3 Ha.

Deberá corregirse lo indicado anteriormente, coincidiendo lo regulado en ambos Artículos.

- En el Artículo 5.14. Normas para el Suelo No Urbanizable de Protección de Equipamiento, se regulan una serie de requisitos sustantivos para el sector primario, que no se pueden autorizar, según consta en el mencionado artículo. Así mismo no coincide lo regulado en

cuanto a parcela mínima de instalaciones de explotaciones forestales, silvícolas o cinegéticas, con lo regulado para el mismo uso en el Artículo 5.15 del P.O.M.

- En el artículo 5.11. Normas para el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural, se deberá establecer el régimen de protección de los terrenos que se adscriban a esta categoría y determinar excepcionalmente que usos y actividades de los enumerados en el Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico, de acuerdo con la legislación sectorial, están permitidos, según se establece en el Artículo 12 del mencionado texto legal. Ya que en el mencionado artículo (5.11 del P.O.M) se permiten todos los usos, actos y actividades del artículo 11 del R.S.R, como si fueran Suelo Rústico de Reserva y se trata de un suelo protegido.

- **Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación del Suelo Urbano**

- Deberán especificar si la Altura Máxima establecida en 7,25 m para la Z.O.U.1 lo será a alero o a cumbre.
- Igualmente, deberán aclarar y especificar si la Altura Máxima establecida en 7,25 m y 9,50 m para la Z.O.U.2 lo será a alero o a cumbre.
- Tanto para la Z.O.U.1 como para la Z.O.U.2 deberán establecerse los porcentajes Máximos de Ocupación permitidos; así como los fondos Máximos edificables y el número de “Plantas Bajo Rasante” que igualmente estarán permitidas, siempre que sea posible su ejecución
- En el caso de la Z.O.U.1 deberá hacerse referencia a la permisividad o no del Uso del Bajo Cubierta; advirtiéndoles en caso afirmativo que 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.
- Si el Uso del Bajo Cubierta finalmente estuviera permitido en Suelo Urbano Consolidado, se deberá recalcular y reajustar toda la Edificabilidad Global Residencial que se cita en la Memoria Justificativa del P.O.M.

- **Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación del Suelo Urbanizable**

- Deberán especificar si los 7,25 m establecidos como Altura Máxima para Sectores Residenciales será a alero o a cumbre.
- Necesariamente deberán especificar el porcentaje de Ocupación Máxima establecido para los Sectores S.R.1 y S.I.10 (Con Ordenación Detallada).

- Para todos los Sectores Sin Ordenación Detallada deberán establecerse las condiciones y los requerimientos objetivos que legitimen la incorporación de cada Sector al proceso de Urbanización, así como el orden de prioridades establecido para su desarrollo.
- Tanto para el S.R.1, como para el S.I.10 deberán indicarse las “Plantas Bajo Rasante” que se permitirán, siempre que sea posible su ejecución.
- En el caso del S.R.1 (Sector Residencial con Ordenación Detallada) deberá regularse el Uso del Bajo Cubierta, si es que se permitiese dicho Uso; advirtiéndoles en caso afirmativo que necesariamente tendrá que especificarse que el Aprovechamiento del Bajo Cubierta, sea cual sea su uso, computará como Edificabilidad, y por lo tanto como Aprovechamiento, 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.
- Si el Uso del Bajo Cubierta finalmente estuviera permitido en Suelo Urbanizable Residencial, se deberán recalcular y reajustar todas las Edificabilidades Globales Residenciales que se citan en el P.O.M.; debiendo corregirse todas las Fichas Resumen de los Sectores afectados.
- Tanto para Sectores Residenciales con Ordenación Detallada como sin ella, deberá indicar las previsiones relativas al destino de parte de las Viviendas acogidas a algún Régimen de Protección Pública.

- **Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos**

El C.B. y E.P. del que finalmente conste el P.O.M. deberá ajustarse totalmente a lo que al respecto vuelva a Informar la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico; por lo que el mencionado Catálogo deberá recoger necesariamente todas las subsanaciones indicadas por la citada Comisión en su último acuerdo adoptado sobre el Catálogo en sesión de 18 de Junio de 2.008.

- **Catálogo de Suelo Residencial Público**

A cada una de las 8 Fichas de las que consta el C.S.R.P., deberá incorporarle los siguientes datos:

- Número de Identificación Fiscal (N.I.F.) del propietario (Ayuntamiento y Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha) y domicilio del mismo.
- Aprovechamiento Urbanístico de cada Finca, ya que únicamente se indica su Edificabilidad.
- Valor Catastral actual, ya que únicamente se cita Valor Urbanístico.

- **Planos de Ordenación**

- La leyenda de los Planos de Ordenación Estructural y Detallada no se corresponde realmente con los Sectores que finalmente se Ordenan a nivel Detallado; para ello basta comparar, por ejemplo, los Planos 3 y 4.
- Los Sectores Urbanizables que finalmente, y a nivel gráfico, han sido Ordenados Detalladamente no se corresponden con los que se citan en la Memoria Informativa.
- Se deberá especificar la Clasificación con la que queda el Cementerio Municipal, debiendo especificarse dicho Uso como un Sistema General más. Ante la duda en cuanto a su Clasificación, se recomienda que se incluya como Suelo Urbano, pudiendo establecerse para su perímetro de protección de 50 m la Categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección con Subcategoría de Equipamientos.
- Para todas las Clasificaciones de Suelo que establece el P.O.M. deberán precisarse las superficies aproximadas asignadas, debiendo distinguirse las distintas Categorías, y en su caso, las distintas variedades que en ellas se prevean.
- Deberá corregirse lo relativo a Vereda de Madrid o Cañada Real Soriana, según proceda.
- Tanto el Cementerio Municipal como las Depuradora y Potabilizadora (E.D.A.R. y E.T.A.P.) deberán incluirse como Sistemas Generales con Usos específicos ajustados al Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Se deberán representar gráficamente todos los Sistemas Locales de Dotaciones en los términos establecidos en el Artículo 20,1 del R.P.L.O.T.A.U.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan de Ordenación Municipal de referencia, por considerar que se ajusta a la Legislación y Reglamentación que en materia Urbanística le resulta aplicable.

Con el acuerdo de la C.P.O.T. y U. se le devolverá al Ayuntamiento uno de los dos ejemplares del P.O.M. aportados por él.

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la aplicación y efectividad Legal del contenido del Plan de Ordenación Municipal 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. y 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.

2.7 - MORAL DE CALATRAVA - Modificación Puntual nº 1/2007 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, relativa al cambio de Uso Equipamiento Deportivo por el Uso Equipamiento Educativo, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.7.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA; Servicio de Asesoramiento a Entidades Locales de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Abril-Mayo de 2007.
- **Población:** 5.276 Habitantes (I.N.E. 1-1-2007)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 26-08-1993, D.O.C.M. de 22-09-1993.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Moral de Calatrava a instancias de la Consejería de Educación y Ciencia.

2.7.2.- OBJETO:

Recalificar 9.351,62 m² de Suelo Urbano Consolidado, actualmente con Uso de Equipamiento Deportivo por el Uso de Equipamiento Escolar.

Sobre el Suelo Recalificado está ubicado actualmente el Campo Municipal de Fútbol, estando previsto el traslado de éste a la Unidad de Ejecución UE-4, junto al Instituto de Educación Secundaria de la localidad.

2.7.3.- 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 31, Fascículo II, de 11 de Febrero de 2008.
- Publicación Diario “Lanza”, de 25 de Enero de 2008.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria de 9 de Octubre de 2008.

2.7.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

- 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 Delegación Provincial de Educación y Ciencia mediante el que se compruebe que la Normativa Urbanística que recoge la Modificación Puntual se ajusta al Colegio de 6+12 Unidades que la mencionada Consejería tiene previsto ejecutar cuando se Apruebe Definitivamente la presente Modificación Puntual.
- Informe de la posible Administración Titular de la Carretera que se solapa con la Ronda Trenillo, respecto de la que la Modificación Puntual asume en cuanto a Alineaciones y Retranqueos que será la que establezca la “Ley de Carreteras para travesías que discurren por Suelo Urbano”.
- Informes de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social (Accesibilidad); así como de, al menos una entidad competente en dicha materia.

2.7.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

- De todas los Planos de que consta la Modificación Puntual de referencia deberá sustituirse el término Urbanístico Reclasificación por el de Recalificación.
- Deberá aclararse la afección que, en cuanto a carreteras, asume la Modificación Puntual, puesto que remite parte de las Alineaciones y Retranqueos al cumplimiento de la “Ley de

Carreteras para travesías en Suelo Urbano”; esto último concretamente respecto de las Alineaciones y Retranqueos hacia la Ronda Trenillo.

- La Normativa Urbanística que recoge la Modificación Puntual deberá quedar recogida en una Ficha Resumen, debiendo regularse igualmente todos los extremos que para Suelo Urbano Consolidado, con uso Equipamiento Escolar, establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., no procediendo en ningún caso remitir la Edificabilidad Neta a la que resulta del Proyecto de Edificación del Colegio.
- Expresamente deberá especificarse si la Altura Máxima de la Edificación Escolar será a Alero o 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 Planeamiento de la L.O.T.A.U. en todo aquello que de estos le resulta aplicable y exigible.

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. y 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.

2.8 - RETUERTA DEL BULLAQUE - Modificación Puntual nº 1/2008 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, relativa a la “Rectificación de Alineaciones en la Calle El Peligro”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.8.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA, Urbanismo y Naturaleza.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Mayo 2008.
- **Población:** 1.141 Habitantes (I.N.E. 1-1-2007)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 10 de Junio de 1986.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Retuerta del Bullaque.

2.8.2.- OBJETO:

Señalamiento y rectificación de nuevas alineaciones de un tramo de Vial a ejecutar, al objeto de conseguir un mejor aprovechamiento edificatorio del Suelo de Titularidad Municipal afectado.

El Vial afectado por la rectificación de alineaciones es prolongación de la Calle El Peligro hasta acometer con la Calle Virgen del Pilar, y sólo afecta a propiedades Municipales.

Con la Rectificación de la prolongación de la Calle El Peligro, se obtendría una Parcela con una Superficie Neta de 6.927,10 m² cuyo destino será ejecutar sobre ella una “Residencia de la Tercera Edad”, por lo que su nuevo Uso será Sanitario Asistencial.

2.8.3.- 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 157, de 30 de Julio de 2008.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 8 de Agosto de 2008.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 6 de Noviembre de 2008.

2.8.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana respecto de la afección del ámbito de la Modificación Puntual por parte del Río Bullaque, al estar éste en las inmediaciones del área de dicho ámbito.

- 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. (Solicitado por el Ayuntamiento y no emitido o al menos no aportado por él)
- 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. (Solicitado por el Ayuntamiento y no emitido o al menos no aportado por él)
- 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); si es que éste fuera necesario. (Solicitado por el Ayuntamiento y no emitido o al menos no aportado por él)
- Informes de la Dirección General del Agua y de la Consejería competente en materia de Bienestar Social. (Solicitados por el Ayuntamiento y no emitidos o al menos no aportados por él)

2.8.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico de la Modificación Puntual deberá recoger necesariamente:

- Que las Obras de Urbanización, del Vial cuya Alineación es Rectificada, serán acometidas mediante Proyecto de Obra Pública Ordinaria.
- La Ficha Resumen de la Ordenanza correspondiente al nuevo Uso Sanitario Asistencial que se va a desarrollar sobre la parcela de 6.927,10 m², mediante la que se establezcan todos los Parámetros Urbanísticos que contempla el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. para Suelo Urbano.
- Que la Modificación Puntual, además de Rectificar la Alineación de la prolongación de la Calle del Peligro, deberá recoger expresamente todas las Recalificaciones de Suelo que existen dentro de la manzana donde se ubica la Rectificación de Alineaciones, y cuya superficie asciende a 12.628,57 m²; ya que entre otros, el nuevo Uso Sanitario Asistencial de la nueva parcela de 6.927,10 m² destinada a Residencia de la Tercera Edad, no es un Uso establecido en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano que se Modifica Puntualmente, por lo que no está regulado en él.

- Al igual que en el punto anterior, deberá hacerse referencia expresa a la Recalificación, puesto que se elimina, de una parte de un Vial de borde que acometería a la Calle El Peligro.

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 ésta se ajusta a la Legislación y Reglamentación que en materia Urbanística le resulta exigible.

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. y 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 Comisión se le devolverá al Ayuntamiento uno de los dos ejemplares de la Modificación Puntual, por no resultar necesario.

3.- ESTUDIOS DE DETALLE

3.1 - VILLARTA DE SAN JUAN - Estudio de Detalle de un solar ubicado en la Calle de la Ronda s/n, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Jesús Perucho Lizcano. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Junio 2008.

Promotor Estudio de Detalle: SIETECASA, S.L.

Informe Técnico Municipal: Sí, Favorable.

OBSERVACIONES AL DOCUMENTO TÉCNICO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

- En ningún punto del Documento Técnico se hace referencia a lo que para los Estudios de Detalle establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U.; no citándose por lo demás ningún tipo de Legislación Urbanística aplicable.
- No se hace referencia alguna a la Densidad Residencial antes y después de formular el Estudio de Detalle.
- 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 de Suelo Urbano No Consolidado; debiendo desarrollarse mediante la “Delimitación de una Unidad de Actuación Urbanizadora” cuya Alternativa Técnica sea una 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.
- Se le sugiere al Ayuntamiento que dada la ubicación física del Suelo sobre el que se desarrolla el Estudio de Detalle, así como su tangencia al ámbito de la Zona Z.2, y las pretensiones de futuro del Ayuntamiento en cuanto a ubicar en el entorno del Suelo del Estudio de Detalle la construcción de un Centro Cultural y de un nuevo Ambulatorio; debería plantearse la Redacción y trámite de un Programa de Actuación Urbanizadora que agrupase todos esos ámbitos y que ofreciera por lo tanto las garantías de una “Ordenación Global” para una zona de la ciudad bastante degradada, según recoge el Estudio de Detalle de referencia.

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.

Con el acuerdo de la Comisión se le devolverá al Ayuntamiento uno de los dos ejemplares del Estudio de Detalle que remitió para su Informe, por no resultar necesario.

4.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

4.1 - ALMAGRO - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial “Las Caleras”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Fernando Guanzetti Etcheverri, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Noviembre de 2.006.

4.1.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 25-07-1.991, D.O.C.M. de 13-11-1.991.
- **Población:** 8.482 habitantes (INE 1-1-2007)
- **Objeto:** Desarrollo de un nuevo Sector Urbanizable procedente de Suelo Rústico de Reserva y Suelo Urbanizable (S.1) colindante al anterior.
- **Superficie:** 149.098,26 m² entresuelo Rústico de Reserva Reclasificado y Suelo (P-2 y P-3) del Sector S.1.
- **Situación:** Al Noroeste del Casco Urbano, en el entorno del Cementerio Municipal de Almagro y junta al Sector Urbanizable Residencial S.1.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Alma del Moral S.L.)

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.

Se advierte que el P.A.U. de referencia no contó con, o al menos no se acredita por el Ayuntamiento, con el Trámite de Consulta que establece el Artículo 64,7 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., en relación con el Artículo 13 del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U., referentes en ambos casos a “Actuaciones Urbanizadoras en Suelo Rústico de Reserva”.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 100, de 14 de Mayo de 2.007 (Exposición Pública del P.A.U. del Sector Residencial “Las Caleras” presentado por la entidad QUERCUS SUBER S.A.)
- **Publicación Diario:** Lanza, de 4 de Mayo de 2.007 (Exposición Pública del P.A.U. del Sector Residencial “Las Caleras” presentado por la entidad QUERCUS SUBER S.A.)
- **Resultado de la Información Pública:** Una Alternativa Técnica en competencia presentada por la mercantil “ALMA DEL MORAL S.L.”
- **Fecha de Certificación:** 11 de Junio de 2.007.
- **Acto de Apertura de plicas:** 22 de Junio de 2.007.
- **Resultado del Acto:** Propuestas de Convenio Urbanístico y Jurídico Económica presentadas por las entidades mercantiles “QUERCUS SUBER S.A. y ALMA DEL MORAL S.L.”, siendo elegida finalmente como Agente Urbanizador la mercantil “ALMA DEL MORAL S.L.”

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Publicaciones efectuadas.
- Edicto Municipal.
- Certificaciones Municipales.
- Notificación a un único Titular Catastral de Bienes y Derechos afectados por el desarrollo del P.A.U.
- Informes Sectoriales:

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

Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	Deberá solicitarse necesariamente
Dirección General del Agua	X		<ul style="list-style-type: none"> • Saneamiento y Depuración: Depuradora de Almagro y Bolaños de Calatrava, obsoleta e insuficiente hasta la entrada en servicio de la nueva E.D.A.R. No obstante el P.A.U. ha previsto la depuración de aguas residuales. No obstante no se aportan datos sobre cuantificaciones de caudales de los vertidos futuros generados. • Abastecimiento: Sin competencia en cuanto al Sistema de Abastecimiento de agua potable.
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario

Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M. (Travesía de la CM-412)	X		Informe con Observaciones respecto a la ejecución de accesos desde la CM-412 al Sector
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial (CR-511, de Almagro a Carrión de Cva.)	X		Informe Favorable, ya que se trata de Suelo Urbano
Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía	X		Visado Resolución Autorizable
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud	X		Informe Favorable

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	Informe Favorable Condicionado
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)	X	Informe con condicionantes y observaciones respecto de la Cañada Real de la Plata

Compañía Suministro Eléctrico	X	Deberá solicitarse necesariamente
Compañía Suministro Gas	X	Se desconoce su necesidad
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas	X	<ul style="list-style-type: none"> Emaser (Depuración): E.D.A.R. obsoleta; la absorción de los nuevos caudales podrá realizarse con la construcción de la nueva E.D.A.R., a ejecutar por Hidroguadiana Aquagest (Abastecimiento y Saneamiento): Garantías para abastecer el Volumen de agua estimado, así como recoger las aguas residuales de la actuación
Compañía Telefónica	X	Se recomienda su petición
Compañía Logística de Hidrocarburos	X	Se desconoce su necesidad

- Resolución de 16-07-2.008 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo de Ciudad Real, sobre la Evaluación Ambiental del Sector de nueva creación denominado “Las Caleras”, de Expediente: PL/OT/CR-1070/07; Resolución motivada sobre la no necesidad de Evaluación Ambiental de la que existe Informe Adecuación Urbanístico Ambiental, emitido en fecha 24 de Octubre de 2.008 por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente, cuyo literal es el que se transcribe a continuación:

En respuesta a su solicitud de Informe-Adecuación del expediente “Programa de Actuación Urbanizadora del nuevo Sector Urbanizable Residencial denominado Las Caleras” de la localidad de Almagro a la Resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural del Expte. PL/OT/CR-1070/07, revisada la Documentación Administrativa y Técnica remitida, le comunico lo siguiente:

El Ayuntamiento deberá corregir a la baja los consumos de agua para abastecer futuras actuaciones urbanísticas en el municipio, con el fin de adaptarse a la Planificación Hidrológica. Igualmente deberá solicitar modificación de las características de su concesión para ajustar los caudales concedidos a las expectativas de consumo.

La zona procedente del Plan Parcial del Sector Residencial S-1 (que corresponde parcialmente con sistema general, zona verde y uso residencial) incorpora terrenos pertenecientes a la Cañada de la Plata. Según criterio de los Servicios Jurídicos de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, una vez aprobada y firme la Ordenación Municipal pueden incorporarse al proceso urbanizador en trámite; pero la titularidad patrimonial de estos terrenos procedentes de la vía pecuaria, corresponde a la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha, debiendo mantener dicha condición.

Respecto a la carretera CM-412 se deberá acreditar el cumplimiento de los límites especificados en el informe de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de fecha 14 de enero de 2008.

Adjunto al presente escrito procedemos a la devolución de la Documentación Técnica y Administrativa remitida a este Servicio de Evaluación Ambiental.

4.1.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA Y ANTECEDENTES:

- La constituye el Plan Parcial de Mejora mediante el que se desarrollan los Polígonos 3 y 4 del Sector Urbanizable S-I de las N.N.S.S. de Almagro más la Reclasificación de Suelo Rústico de Reserva inmediato a estos Polígonos, de la que parte de ellas conforman la Zona de Protección del Cementerio.
- Por todo ello, en cuanto al gran Reparto Superficial del nuevo Sector “Las Caleras” y procedencia de los Suelos que lo conforman, tenemos el siguiente desglose:

1 - Zona de la actual Protección del Cementerio Municipal (S.R.R.).....	13.743,84 m ²
2 - Polígono 3 del Sector S-1 de las N.N.S.S. de Almagro.....	2.784,50 m ²
3 - Polígono 4 del Sector S-1 de las N.N.S.S. de Almagro.....	14.408,96 m ²
4 - Reserva de Suelo para la conexión con la Carretera de Carrión de Calatrava S.R.R.).....	16.004,84 m ²
<u>5 - Suelo Rústico de Reserva.....</u>	<u>102.156,12 m²</u>
- Superficie Total del Sector “Las Caleras”	149.098,26 m ²

Respecto de la procedencia de cada una de las cinco Zonas anteriores, se Informa que:

- La Zona 1 es Suelo Rústico de Reserva.
- Las Zonas 2 y 3 proceden de Suelo Urbanizable Residencial del Sector S.1, del que hay que indicar que el Plan Parcial de dicho Sector Urbanizable Residencial (Subdividido a su vez en cuatro Polígonos) fue Aprobado Definitivamente en C.P.U. de 30 de Septiembre de 1.998 (con Informe Desfavorable de la Ponencia Técnica) y posteriormente Recurrido, estando pendiente de Resolución al día de hoy.
- La Zona 4 también Suelo Rústico de Reserva.

- La Zona 5 es una gran bolsa de Suelo Rústico de Reserva tangente a las anteriores.
- Por todo ello, el nuevo Sector “Las Caleras”, en cuanto a la Clasificación de Suelo que lo conforma, tiene el siguiente reparto superficial:
 - Suelo Urbanizable del Sector Residencial S.1, con Plan Parcial Aprobado Definitivamente, pero al menos no Urbanizado puesto que se incluye en un nuevo Sector (P-3: 2.784,50 m² + P-4: 14.408,96 m²)..... 17.193,46 m²
 - Suelo Rústico de Reserva Reclasificado a Suelo Urbanizable Residencial.. 131.904,80 m²
 - Superficie Total Sector “Las Caleras” 149.098,26 m²
- En cuanto al Sector S.1 que se ve afectado por el desarrollo del P.A.U. se indica que
 - Tenía una superficie Total de 45.553,49 m², de los que 29.625,42 m² correspondían a Superficie Neta Edificable.
 - Uso y Tipología: Residencial y Unifamiliar adosada.
 - Edificabilidad Bruta: 0,75 m²t/m²s.
 - Densidad Máxima Residencial: 38 Viv/Ha.
 - Número Máximo de Viviendas: 108 Unidades Residenciales.
- El P.A.U. consta además del correspondiente Proyecto de Urbanización del ámbito.

Normativa Urbanística.

	N.N.S.S.	P.A.U.
Superficie Total		149.098,26 m ² s
(o) Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico		Zona Verde de S.G. = 3.005,53 m ² s
Uso Principal		Residencial
Edificabilidad Bruta Residencial (lucrativa)		0,5564 m ² t/m ² s
Edificabilidad Bruta Comercial (lucrativa)		0,0135 m ² t/m ² s
Coeficiente de homogeneización. En su caso		Para todos los Usos y Tipologías: 1
Aprovechamiento Residencial (Edif. x Coefic.)		82.964,76 u.a.
Aprovechamiento Comercial (Edif. x Coefic.)		2.021,25 u.a.
Aprovechamiento Tipo		0,5699 m ² th/m ² s
(*) Superficie Neta		75.797,69 m ² s
Ordenanza		Residencial / Comercial

Parcela mínima		<ul style="list-style-type: none"> • Residencial en Bloque: 150,00 m²s • Residencial Unifamiliar Adosada: 170,00 m²s • Comercial: 250,00 m²s
Frente mínimo		<ul style="list-style-type: none"> • Residencial en Bloque: 8,00 m • Residencial Unifamiliar Adosada: 7,00 m • Comercial: 8,00 m
Retranqueos		<ul style="list-style-type: none"> • Residencial en Bloque: <ul style="list-style-type: none"> - Al frente: Alineación a Vial ó 3,00 m - Posterior: 3,00 m como mínimo - Lateral: No se establece • Residencial Unifamiliar Adosada: <ul style="list-style-type: none"> - Al frente: 3,00 m - Posterior: 3,00 m - Lateral: 0,00 m ó 3,00 m • Comercial: <ul style="list-style-type: none"> - Al frente: Según línea límite de edificación (CM-412) - Posterior: 3,00 m - Lateral: Según alineaciones oficiales
Número de Plantas		<ul style="list-style-type: none"> • Residencial en Bloque: <ul style="list-style-type: none"> - Mínimo: 1 - Máximo: 2 • Residencial Unifamiliar Adosada: <ul style="list-style-type: none"> - Mínimo: 1 - Máximo: 2 • Comercial: <ul style="list-style-type: none"> - Mínimo: 1 - Máximo: 2
Altura		<ul style="list-style-type: none"> • Residencial en Bloque: 7,00 m • Residencial Unifamiliar Adosada: 7,00 m • Comercial: 7,00 m
Ocupación		<ul style="list-style-type: none"> • Residencial en Bloque: 75% • Residencial Unifamiliar Adosada: 75% • Comercial: 60%

Edificabilidad neta global		1,121 m ² t/m ² s
(•) Número Máximo de Viviendas / Densidad		400 Viv; 27 Viv/Ha

(○) Equivalente en este caso, y como Mínimo, a 1.200 nuevos habitantes.

(*) Descompuesta a su vez en las siguientes Tipologías Edificatoria y Uso:

- Uso Comercial: 3.368,75 m²s
- Uso Residencial Unifamiliar: 68.668,94 m²s
- Uso Residencial en Bloque: 3.760,00 m²s

(•) Descompuesto a su vez en:

- 376 Viviendas Unifamiliares
- 24 Viviendas en Bloque

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		149.098,26 m ² s
Edificabilidad lucrativa total (Residencial + Comercial)		84.986,01 m ² t
Dotacional (20 m ² s / 100 m ² t)	16.997,20 m ² s	17.268,09 m ² s
Zonas Verdes (10% S.T.O.)	14.909,82 m ² s	14.909,83 m ² s
Aparcamiento Público para Viviendas mayores de 120,00 m ² t potencialmente edificables (Residencial + Comercial)	637 Plazas	643 Plazas
Superficie neta		75.797,69 m ² s
Aprovechamiento (Residencial + Comercial)		84.986,01 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R.		No se establecen
Instalaciones propias: 7 Centros de Transf. y 3 Áreas de Recogida Selectiva de Residuos		57,16 m ² s
Red viaria		38.049,78 m ² s

4.1.4.- 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 telecomunicaciones:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telecomunicaciones.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el proyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el proyecto de urbanización.

Documentos del Proyecto:

El Proyecto consta de Memoria, Planos, mediciones, presupuesto, pliego de condiciones y estudio de seguridad y salud.

4.1.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En la propuesta de convenio se recogen las siguientes cláusulas:

1^a Objeto.

2^a Ámbito.

3^a Afectados.

4^a Contenido.

5^a Cargas urbanísticas.

6^a Régimen de retribución al urbanizador.

7^a Ejecución del programa.

1.- **Plazos:** Se establecen los siguientes plazos máximos de ejecución del P.A.U.

A) Plazo de levantamiento del Acta de Replanteo: 15 días, a contar desde la firma del Convenio Urbanístico, previa aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y su publicación en el D.O.C.M.

B) Plazo de inicio de las obras de urbanización; 15 días, a contar desde el levantamiento del Acta de Replanteo.

C) Plazo de Ejecución de las obras: Veintidós meses a contar desde la disposición de los terrenos.

2.- Ejecución.

8^a Garantías.

Garantía del Urbanizador: Conforme a lo dispuesto en el art. 110.3.d) del T.R.L.O.T.A.U., el agente urbanizador del Sector Las Caleras, presentará aval bancario por importe del 7% de la ejecución de contrata.

9^a Obras de urbanización.

10^a Penalizaciones.

Supuestos. Se establece el siguiente régimen de penalización para los incumplimientos por el Agente Urbanizador de los compromisos que a continuación se describen:

A. Plazos.- El incumplimiento del plazo global o de los plazos parciales de ejecución del Programa dará lugar a la imposición de penalidades de 100 euros por semana de retraso. La constitución en mora por parte del Urbanizador no precisará de previa denuncia de la misma por el Ayuntamiento, sino que será automática. Además en caso de cobro anticipado de las obras en cuya ejecución se incurra en mora, se abonará al Ayuntamiento el interés legal del dinero.

B. Ejecución de obras.- La ejecución de obras no previstas en el Proyecto de Urbanización o modificados, así como la negativa o falta de ejecución de obras previstas en el Proyecto de Urbanización o modificados, sin previa autorización municipal, conllevará la aplicación de dos penalizaciones mensuales por importe, cada una, de un 5% del coste de las obras, hasta la restitución de los terrenos a su ser y estado original o la ejecución de las obras exigibles.

C. Cuotas de Urbanización.- El giro de cuotas de urbanización de aprobadas previamente por el Ayuntamiento implicará la aplicación de penalización del 1% de las cantidades giradas incorrectamente.

Procedimiento. La imposición de penalidades se resolverá previa audiencia al Agente Urbanizador por plazo de diez días. Una vez aprobada la penalización, se otorgará plazo de quince días para el ingreso de las cantidades pecuniarias en Tesorería Municipal, transcurrido en cual se iniciará vía de apremio con recargo del 20%, haciéndose efectiva la cantidad adeudada, en su caso, sobre la garantía de promoción.

11^a Resolución.

12^a Modificaciones objetivas obligatorias.

13^a Cesión de la condición de Urbanizador.

14^a Normativa aplicable.

15^a Interpretación del contrato.

16^a Jurisdicción competente.

PROPOSICIÓN JURIDICO-ECONÓMICA:

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

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

En este P.A.U. se da la circunstancia de que el aspirante a Urbanizador es a su vez propietario de parte de los terrenos del Sector; resultado además que existe acuerdo con un alto porcentaje del resto de propietarios respecto del Programa del que se pretende la adjudicación, rigiéndose pues en sus relaciones por lo estipulado en este contrato y en las leyes de aplicación pertinente. Firman la Alternativa los propietarios que están de acuerdo en colaborar con el adjudicatario de la presente proposición jurídico-económica que desarrollará el P.A.U. del Sector LAS CALERAS, y que ponen sus terrenos a disposición del desarrollo en los términos de la Alternativa.

2. Gastos de urbanización:

Capítulo de los gastos	Precio en Euros
------------------------	-----------------

1.- OBRAS:

Presupuesto de ejecución material de obras de Urbanización	2.750.000 €
Gastos Generales = 13,00% S/P.E.M.	357.500 €
Beneficio Industrial = 6,00% S/P.E.M.	165.000 €
Total presupuesto de contrata (P.C. (IVA no incluido)	<u>3.272.500 €</u>

2.- HONORARIOS Y VARIOS:

Estudio geotécnico	4.000 €
Levantamiento topográfico	4.000 €
Honorarios Técnicos:	
Redacción Memoria General del Programa	1.100 €
Redacción Plan Parcial de Mejora	37.950 €
Redacción Documento Modificación Puntual de N.N.S.S.	3.000 €
Redacción Proyecto de Urbanización	65.050 €
Redacción Proyectos Eléctricos	19.000 €
Redacción Estudio Seguridad y Salud	1.500 €
Redacción Proyecto de Reparcelación	4.000 €
Dirección de Obra de Obra de Urbanización	3.000 €
Dirección de Obra de Proyectos Eléctricos	2.500 €

Coordinación de Seguridad y Salud	2.000 €
Redacción Convenio Urbanístico	1.000 €
Redacción Proposición Jurídico Económico	1.000 €
Gastos Financieros	38.000 €
Derechos de acometida (Luz, Agua...)	39.970 €
Indemnizaciones (Pte. Proyecto Reparcelación)	Pendiente
Desmontaje y soterramientos de líneas eléctricas	320.500 €
Gastos de conservación y mantenimiento	63.000 €
Gastos de escrituración (notaría y registro)	45.000 €
Liquidación de impuestos	29.930 €
Total Honorarios y varios (H.V.) (IVA no incluido)	685.500 €
Presupuesto Programa (P.P.) = P.C. + H.V.	3.958.000 €
Gastos Gestión del Urbanizador = 2,50% S/P.P.	98.950 €
Beneficio del Urbanizador = 4,00% S/P.P.	158.320 €
Presupuesto de Actuación (P.A.)	4.215.270 €
I.V.A. 16% S/P.A.	674.443 €
Presupuesto Total del Programa “Las Caleras”	4.889.713 €

3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

El urbanizador opta de forma preferente por la opción de pago en metálico. No obstante también se podrá optar por la retribución en terrenos edificables.

A.- Retribución en Metálico

Cada propietario ajeno a la empresa urbanizadora pagará a la misma por la urbanización de sus terrenos la suma resultante de dividir el coste total por la superficie total y multiplicar este cociente por la superficie de terreno de cada propietario.

Por cada metro cuadrado de terreno inicial se pagará:

Presupuesto total / metros totales = euros x m² (más I.V.A.)

4.215.270 / 149.086 = 28,27€ x m² + IVA.

Es decir, el propietario que optase por esta forma de retribución, abonará la cantidad de **28,27 euros, más el IVA**, correspondiente, por cada metro cuadrado de terreno sin urbanizar que posea en el momento inicial y que aporte a esta unidad objeto de esta actuación.

B.- Retribución en Terrenos

La cuota del suelo urbanizado neto para el dueño del terreno supone el 40%. La cuota para el Urbanizador supone el 60% del terreno lucrativo neto resultante. Este porcentaje se verá corregido por la aplicación del I.V.A. correspondiente, según se abone o no en

metálico dicho impuesto.

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.
- Informes de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social y de al menos una Entidad competente en dicha materia; ambos en cuanto a Accesibilidad Urbanística.
- Nuevo Informe de Medio Natural respecto de la afección de la Cañada Real de la Plata, en relación además con lo que sobre dicha Vía Pecuaria indica el Servicio de Evaluación Ambiental en su Informe de Adecuación Urbanístico Ambiental de fecha 24 de Octubre de 2.008.
- Nuevos Informes de la Dirección General del Agua y de la empresa EMASER, relativos a la capacidad de absorción y depuración de las aguas residuales del nuevo Sector; ya que de ambos Informes aportados se deducía que la E.D.A.R. (compartida entre Bolaños y Almagro) estaba obsoleta, indicándose en ambos casos la construcción de una nueva E.D.A.R., de la que se desconoce si esta última será también compartida entre los dos Municipios. En cualquier caso, en la evaluación de la depuración del Sector “Las Caleras” deberán tenerse en cuenta todas aquellas Actuaciones Urbanísticas que al día de hoy están en trámite en cada uno de los dos Municipios que comparten y seguirán compartiendo

previsiblemente las correspondientes Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales (Actual y Futura).

- Certificación Municipal e Informe Técnico relativos a la posible afección del Recurso Contencioso Administrativo del que fue objeto la Aprobación Definitiva del sector S.1 (pendiente de Resolver al día de hoy) respecto del nuevo Sector “Las Caleras”, al incluir en este último dos Polígonos de los cuatro delimitados en el Sector S.1 Recurrido.
- Puesto que el Sector “Las Caleras” afecta a la Ordenación Detallada del Polígono P-3 del Sector S.1, concretamente a una Zona Verde de Sistema Local de 962,00 m²; el P.A.U. deberá contar necesariamente tanto con “el Previo Informe Favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo” como con “el Dictamen Favorable del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha” que establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.; todo ello salvo que se opte por conservar la Ordenación Detallada del Polígono P-3 del Sector S.1 en cuanto a la Zona Verde de Sistema Local afectada.
- Informe del Instituto Geominero de España, o empresa u organismo debidamente autorizados, que establece el Artículo 44,f del Decreto 72/1999, de 1 de Junio, de Sanidad Mortuoria; Informe que se deberá presentar necesariamente siempre que sobre la parcela de 5.742,52 m² Calificada como “Dotacional Cementerio” esté prevista la ampliación del Cementerio Municipal suponiendo por lo tanto la posibilidad de ubicar futuros enterramientos sobre la mencionada parcela de Sistema Local.

4.1.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- Deberá justificarse la compatibilidad de la actuación con los principios de desarrollo territorial y urbano contenidos en la Ley 8/2007, de 28 de Mayo, de Suelo.
- Necesariamente tendrá que especificarse que el Aprovechamiento del Bajo Cubierta, caso de estar autorizado 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.
- 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 justificarse lo relativo a que los terrenos del resto del Sector S.1 o incluidos en el P.P.M. del nuevo Sector “Las Caleras” (Polígonos P-1 y P-2 del Sector S.1) corresponden a Suelo Urbano Consolidado.

- Puesto que el P.P.M. repercute en el Plan Parcial del Sector S.1, incluyendo dentro de sus límites a los Polígonos P-3 y P-4 de este último; se deberá justificar necesariamente que el resto del Sector S.1 (constituido por los Polígonos P-1 y P-2) continúa manteniendo las Reservas de Suelo de los Sistemas Locales que le fueron exigibles en su momento al mencionado Plan Parcial, todo ello en aplicación del Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Valoraciones de 1.992. En este sentido, y relacionado con el apartado anterior, se advierte que asumir el resto del Sector S.1 (Polígonos P-1 y P-2) como Suelo Urbano Consolidado, no lo exime de despojarlo de las Cesiones de Suelo de Sistemas Locales que le fueron exigidos al Plan Parcial del S.1 en su momento, con aplicación de una Legislación Urbanística específica (Ley del Suelo del Estado de 1.992: T.R.L.R.S. y V.)
- Para todos los Usos y Tipologías Edificatorias que contempla el P.P.M. deberá indicarse si las Alturas Máximas establecidas lo serán a alero o a cumbreña.
- El cuadro de la página 12 del P.P.M. confunde las Superficies Netas del Suelo Comercial ($3.760,00\text{ m}^2$ s) y del Suelo Residencial Unifamiliar Adosado ($3.368,75\text{ m}^2$ s).
- Necesariamente se deberá justificar el hecho de que el P.P.M. considera únicamente un Coeficiente de Homogeneización, establecido (1) para todos los Usos y Tipologías Edificatorias Residenciales que se contemplan.
- Relacionado con el apartado anterior, en el P.P.M. se deberá hacer referencia expresa, aunque quede pospuesto al futuro Proyecto de Reparcelación, a la Superficie de Suelo Neto Edificable en la que se podrá materializar el 10% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto; coincidente esta último, en esta caso, con el propio Sector Urbanizable delimitado.

4.1.6.3.- 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.
- Deberá existir cuadro de precios descompuestos según se establece en el art. 101 (Documentación de los proyectos de urbanización) del Decreto 248/2004 de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de O.T.A.U.

- Deberá eliminarse todas las referencias que se hacen en las Mediciones y Presupuesto al sector A-Ccamp, debiendo ser sustituido por el Sector “Las caleras”.

4.1.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Proposición Jurídica-Económica:

- En los gastos de urbanización se deberán reflejar las indemnizaciones que procedan, 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. 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 acreditarse Documentalmente y 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.

El acuerdo que adopta la C.P.O.T. y U. no entra a deliberar en ningún momento ni sobre la Alternativa Técnica ni sobre las Propuestas Jurídico Económica y de Convenio Urbanístico presentados por “QUERCUS SUBER S.A” durante el Trámite Administrativo del

P.A.U.

4.2 - HERENCIA - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución UE 6-01, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Emilio Verastegui Rayo. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: Si (28 de Mayo de 2.008).

Fecha Redacción Documento Técnico: Enero de 2.007.

4.2.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 04-02-1.998, D.O.C.M. de 06-03-1.998.
- **Población:** 8.580 habitantes (INE 1-1-2007)
- **Objeto:** Desarrollo de la Unidad de Ejecución UE 6-01, según viene definida en las N.N.S.S., aunque prolongando dos de sus Viales hasta la Avenida de La Labradora (Carretera de Puerto Lápice9).
- **Superficie:** 18.825,76 m².
- **Situación:** Al Suroeste de la población, junto a las Unidades de Ejecución 6-03, 6-07 y 6-09, y con accesos desde la Avenida de La Labradora (Prolongación de la Carretera Nacional N-420).
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Promociones Inmobiliarias Antonio y Eusebio, 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), 3^a del mencionado Texto refundido, relativo al Régimen Urbanístico aplicable al Suelo que se desarrolla.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 194, de 18 de Septiembre de 2.007.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 7 de Septiembre de 2.007.
- **Resultado de la Información Pública:** Dos alegaciones presentadas.
- **Fecha de Certificación:** 17 de Octubre de 2.007.
- **Acto de Apertura de plicas:** 26 de Octubre de 2.007.
- **Resultado del Acto:** Plica única presentada por la Mercantil: “Promociones Inmobiliarias Antonio y Eusebio, S.L.”

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Publicaciones efectuadas.
- Certificados Municipales.

- Informe Técnico Municipal.

- 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 se precisa
Carreteras de la J.C.C.M.		X	No se precisa
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No se precisa
Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía		X	Se desconoce su necesidad
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	No se precisa
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	Se desconoce su necesidad puesto que no se cita número Máximo de Viviendas
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 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 parcial de la Ordenación Detallada que establece la Ficha de

la Unidad de Ejecución UE 6-01 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Herencia, ya que se aprovecha para abrir un nuevo viario de 10 m de anchura que conecta la Calle A y la Calle Don Quijote. El nuevo viario será denominado como Calle C.

Aunque no se incluyen en el ámbito del P.A.U. los límites de la Unidad de Ejecución que se desarrolla se alteran mediante la prolongación de los dos nuevos Viales denominados Calles A-1 y B-1 hasta conectar con la “Avenida de La Labradora”, superpuesta ésta con la Carretera Nacional N-420, tramo de Herencia a Puerto Lápice.

La prolongación de los Viales a la que se hace referencia discurre por Suelo Urbano Consolidado.

La asunción de la Ordenación Detallada y la apertura del nuevo Vial C se realizan mediante Estudio de Detalle.

El Programa de Actuación Urbanizadora consta además del correspondiente Proyecto de Urbanización del ámbito espacial de la Unidad de Ejecución.

Normativa Urbanística.

	N.N.S.S.	P.A.U.
Superficie Total	19.028,00 m ² s	18.825,76 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 t/m ² s	1,00 m ² t/m ² s
Coeficiente de homogeneización. En su caso	No se establece	1,00
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)		18.825,76 u.a.
Aprovechamiento Tipo	1,709 m ² th/m ² s	1,00 m ² th/m ² s
Superficie Neta		12.126,08 m ² s
Ordenanza	La de la UE 6-01	La de la UE 6-01
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 plantas (B+1)	2 plantas (B+1)
Altura	7,60 m	7,60 m
Ocupación	100% hasta 25 m	100% hasta 25 m
Edificabilidad neta	2,50 m ² t/m ² s	1,55 m ² t/m ² s
Número Máximo de Viviendas / Densidad	No se establece	No se establece

Estándares mínimos de calidad urbana.

LOTAU / Reglam.	PAU
------------------------	------------

Superficie a ordenar		18.825,76 m ² s
Edificabilidad lucrativa total		18.825,76 m ² t
Dotacional	0,00 m ² s	0,00 m ² s
Zonas Verdes	0,00 m ² s	0,00 m ² s
Aparcamiento Público (50%/1,5 Plazas/100 m ² t)	141 Plazas	No se establece
Superficie neta		12.126,08 m ² s
Aprovechamiento		18.825,76 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R. (1.882,576 u.a.)	1.212,60 m ² s	1.212,60 m ² s
Instalaciones propias		0,00 m ² s
Red viaria		6.699,67 m ² s

4.2.4.- 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 los planos del proyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el proyecto de urbanización.

Documentos del proyecto:

El proyecto consta de memoria, planos, mediciones, cuadro de precios descompuestos, pliego de condiciones y estudio de seguridad y salud.

4.2.5.- 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 Herencia, 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.
 - Promociones Inmobiliarias Antonio y Eusebio S.L., en su calidad de Urbanizador se compromete a, en virtud de la legislación urbanística vigente en concordancia con las Normas Subsidiarias de Poblete:
 - Efectuar la conexión e integración adecuada de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos en el límite de la unidad.
 - 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 Herencia, según lo establecido en el art. 117.2.3 de la L.O.T.A.U.
 - Realizar a su cargo las Obras de Urbanización de las infraestructuras básicas descritas en el Proyecto de Urbanización y en el Plan Parcial.
 - El Excmo. Ayuntamiento de Herencia 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 Herencia, 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 el Técnico competente y supervisados por los Técnicos Municipales.
- Los deberes legales de cesión y aprovechamiento urbanístico que le corresponden al Ayuntamiento de Poblete se ubicarán en el lugar propuesto por el Urbanizador en el Programa de Actuación Urbanizadora presentado.
- Asimismo, se conviene que el 10% de Aprovechamiento Lucrativo dedicado obligatoriamente a viviendas con algún tipo de protección podrá ser monetarizado por el Agente Urbanizador a razón de 189,94 €/m².
- En lo no previsto en el presente Convenio se aplicará la Legislación urbanística, las normas rectoras de la contratación administrativa, la de Régimen Local y, supletoriamente, el Derecho Administrativo y el Código Civil.

- **Plazos:**

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

- **Garantías:**

El Urbanizador, principalmente interesado en la correcta y rápida ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación 6-01, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 110.3 d) L.O.T.A.U. constituirá, una vez resulte adjudicatario, la Fianza por valor del 7% de los costes de urbanización previstos en el Proyecto de Urbanización en garantía del cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.

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

- **Penalizaciones:**

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

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

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

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

PROPOSICIÓN JURIDICO ECONOMICA:

El P.A.U de la Unidad de Actuación 6-01 se realizará mediante GESTIÓN INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

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

La presente oferta incorpora las BASES REGULADORAS entre el aspirante Urbanizador, que en nuestro caso es “PROMOCIONES INMOBILIARIAS ANTONIO Y EUSEBIO S.L.” y los propietarios del suelo, siguientes:

1^a/ Retribución del urbanizador.

2^a/ Gastos de urbanización.

3^a/ Criterios generales de adjudicación.

4^a/ Valoración.

5^a/ Prerrogativas del urbanizador.

6^a/ Relaciones del Urbanizador con el Ayuntamiento de Herencia.

1. Gastos de urbanización:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	624.392,53 €
HONORARIOS TÉCNICOS, ANUNCIOS Y TASAS	49.951,40 €
GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN	62.439,25 €
RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR	24.975,70 €
GASTOS DE CONSERVACIÓN	12.487,85 €
Total SIN IVA	774.246,74 €
16% IVA	123.879,48 €
TOTAL CON IVA	898.126,22 €

Asciende el Presupuesto de la contrata a la cantidad de 898.126,22 € (IVA incluido)

2. Proporción de solares o cuotas de retribución:

La retribución al Urbanizador podrá realizarse en metálico, mediante certificaciones mensuales emitidas por la dirección facultativa o mediante pago en terreno.

Respecto a la incorporación de los terrenos correspondientes a las conexiones B.1 y B.2 a la citada unidad por las mercantiles Promociones Inmobiliarias Antonio y Eusebio S.L. y Construcciones J.J. Avessa S.L. estas mercantiles serán indemnizadas a razón de 300 €/m²s por los propietarios afectados a dicho ámbito en relación a su participación o aprovechamiento.

Igualmente se procederá a indemnizar a los propietarios afectados en proporción a su participación o aprovechamiento en la unidad por todos aquellos bienes que estando fuera de ordenación sean preceptivo su demolición.

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:

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 que será necesario recabar si es que finalmente fuera preciso en función del número Máximo de Viviendas que se puedan construir.
- Informe de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico); si es que éste fuera necesario.
- Informe de la Dirección General del Agua respecto de las Infraestructuras Urbanísticas de su competencia.
- Informes de la Consejería competente en materia de Bienestar Social (Accesibilidad), así como de al menos una entidad competente en dicha materia.
- Informe de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real, respecto de los dos accesos que plante al P.A.U. desde la Carretera Nacional N-420 (Carretera de Puerto Lápice) superpuesta sobre la “Avenida de La Labradora”.

4.2.6.2.- 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.
- Se deberá hacer referencia expresa al Número Máximo de Viviendas que podrán materializarse sobre la Unidad de Ejecución así como la Densidad Máxima Residencial sobre ésta.
- El número de Viviendas que finalmente se indique en la Alternativa Técnica deberá considerarse siempre como “Máximo”, al igual que la Densidad Residencial; Parámetros éstos que expresamente deberán recogerse de forma numérica; no procediendo en ningún caso hacer alusión a los mismos en base a una “Parcelación orientativa” dentro de un Proyecto de Urbanización.

- Necesariamente deberán establecerse las Plazas de Aparcamiento Privadas y Pùblicas, a ubicar respectivamente tanto en el interior de las Viviendas como en el Viario Pùblico o en Zonas anexas a éste. Estándar Urbanístico que deberá coincidir con el reflejado en el Proyecto de Urbanización en cuanto a las Plazas de Aparcamiento Pùblicas.
- Las Plazas de Aparcamiento Privadas y Pùblicas deberán estar en función de Viviendas mayores de 120 m²t potencialmente edificables.
- Los objetivos de la Alternativa Técnica obedecen a lo que establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U. para Planes Especiales de Reforma Interior y no para los Estudios de Detalle, por lo que la reordenación deberá ser mediante el mencionado tipo de Plan Especial.

4.2.6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, al de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- Los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) deberán cumplir lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha. Así mismo deberán reflejarse las plazas reservadas a minusválidos.
- La jardinería y amueblamiento urbano deberán reflejarse en las mediciones y presupuesto del proyecto.

4.2.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Propuesta de convenio:

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

Propuesta Jurídico-Económica

- En los gastos de urbanización se deberán reflejar las indemnizaciones que procedan, 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 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.

El acuerdo que adopta la C.P.O.T. y U. no entra en ningún momento ni a deliberar ni a valorar las alegaciones presentadas ante el Ayuntamiento de Herencia durante el período de exposición pública del que fue objeto el P.A.U. ahora Informado por la Comisión.

4.3 - MALAGÓN - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial “Las Viñas”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Juan Casiano Salcedo Calvo. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Mayo de 2.005.

4.3.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 13-04-1989, D.O.C.M. de 26-04-1989.
- **Población:** 8.124 habitantes (INE 1-1-2007)
- **Objeto:** Desarrollo de un Sector Urbanizable Residencial procedente de la Modificación Puntual nº 1/2005 de las N.N.S.S. de Malagón, Aprobada Definitivamente en C.P.U. de 10 de Abril de 2.006, mediante la que se delimitó y definió el mencionado Sector.
- **Superficie:** 303.126,64 m².
- **Situación:** Al Este de la población, entre el Sector P.P.1 + P.P.2 y la variante de Población de la Carretera Nacional N-401.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Agrupación de Interés Urbanística OMACAS, S.L.)

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.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 102, de 16 de Mayo de 2.007.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 10 de Mayo de 2.007.
- **Resultado de la Información Pública:** Se desconoce.
- **Fecha de Certificación:** No se aporta.
- **Acto de Apertura de plicas:** 6 de Agosto de 2.007.
- **Resultado del Acto:** Plica única presentada por “OMACAS, S.L.”

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Certificados Municipales.
- Exposiciones Públicas efectuadas.
- Resolución de 20-06-2008 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real, sobre Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización del Sector “Las Viñas” (Expte.: CR-5576/07)
- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana	X		Sin elementos que impidan el trámite normal del proyecto
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		Informe con observaciones emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda en fecha 24 de Abril de 2.007
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 (O.T.A.: Oficina Técnica de Accesibilidad de COCEMFE, Castilla-La Mancha)	X		Informe con Observaciones
Delegación Provincial de Educación y Ciencia	X		Informe Favorable
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Deberá solicitarse necesariamente

Compañía Suministro Eléctrico		X	Deberá solicitarse necesariamente
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Deberá solicitarse 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 Parcial de Desarrollo del Sector Urbanizable Residencial, denominado “Las Viñas”, cuya delimitación y características proceden de la Modificación Puntual nº 1/2005 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, relativa a la “Unificación y Ampliación de los Sectores P.P.1 + P.P.2 y creación del Sector Las Viñas”, Aprobada Definitivamente en C.P.U. del 10 de Abril de 2.006 (D.O.C.M. de 12-05-06 y B.O.P. de 03-05-06).

Se resalta que el P.A.U. del Sector del P.P.1 + P.P.2 fue Informado en C.P.U. de 25 de Octubre se 2.007; P.A.U. éste tangente al del Sector “Las Viñas” y del que se indica que está Registrado e Inscrito bajo el nº 158, siendo la Agrupación de Interés Urbanístico encargada de su desarrollo la misma que la del Sector “Las Viñas” (OMACAS, S.L.). El Sector del P.P.1 + P.P.2 planteaba ejecutar un total de 343 Viviendas Unifamiliares.

El Sector que ahora se desarrolla carecía de Ordenación Detallada cuando fue delimitado y definido.

El P.A.U. consta además del correspondiente Proyecto de Urbanización del ámbito que abarca el Sector.

Normativa Urbanística.

	M.P. nº 1/2005 N.N.S.S. Apr. Def. C.P.U. 10-04-06	P.A.U.
Superficie Total	302.006 m ² s	303.126,64 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	Sistema General de Zonas Verdes	Sistema General de Zonas Verdes: 8.910,25 m ²
(○) Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	0,60 m ² t/m ² s	0,60 m ² t/m ² s
Coeficiente de homogeneización. En su caso	V.L. = 1,00 V.P.O. = 0,75 V.P.P. = 0,85	No se consideran
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)		181.873,33 u.a.
Aprovechamiento Tipo	El resultante de la Ordenación	0,60 m ² th/m ² s
Superficie Neta	La resultante de la Ordenación	153.001,29 m ² s
Ordenanza	La de la M.P. nº 1/2005 de las N.N.S.S.	La de la M.P. nº 1/2005 de las N.N.S.S.
Parcela mínima	135,00 m ² s	135,00 m ² s
Frente mínimo	6,00 m	6,00 m
(*) Retranqueos	Según Tipología Edificatoria	Según Tipología Edificatoria
(●) Número de Plantas	Según Tipología Edificatoria	Según Tipología Edificatoria
(Δ) Altura	Según Tipología Edificatoria	Según Tipología Edificatoria
Ocupación	No se establece	No se establece
Edificabilidad neta	No se establece	Residencial Privado: 1,1462 m ² t/m ² s Residencial Público: 1,7841 m ² t/m ² s
Número Máximo de Viviendas / Densidad	1.208 Viv;	1.213 Viv;

	40 Viv/Ha	40 Viv/Ha
--	-----------	-----------

(○) R. Unifamiliar Aislada (UA)
 R. Unifamiliar en Hilera (UH)
 R. Bloque Aislado (BA)

(*) UA: 3 m al frente, 3 m a lateral y 3 m a posterior
 UH: 3 m al frente, libre a lateral y 3 m a posterior
 BA: 3 m al frente, 5 m a lateral y 5 m a posterior

(●) UA y UH: 2 plantas
 BA: 3 plantas

(Δ) UA y UH: 7 m
 BA: 10 m

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		303.126,64 m ² s
Edificabilidad lucrativa total		181.873,33 m ² t
Dotacional		42.146,56 m ² s
Zonas Verdes		30.424,50 m ² s
Aparcamiento Público (para Viviendas mayores de 120 m ² t potencialmente edificables)	1.364 Plazas	1.407 Plazas
Superficie neta		153.001,29 m ² s
Aprovechamiento		181.873,33 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R. (18.187,33 u.a.)	10.194,12 m ² s	10.194,00 m ² s
Instalaciones propias		No se consideran
Red viaria		68.644,04 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 separativo para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre principalmente por la calzada.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de riego 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 de proyecto y de detalle, mediciones, presupuesto, cuadro de precios descompuestos, pliego de condiciones y estudio de seguridad y salud

4.3.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En la propuesta de Convenio constan las siguientes estipulaciones:

1^a Objeto.

2^a Ámbito.

3^a Obra Urbanizadora.

UNO.- La obra urbanizadora incluida en el presente Programa de Actuación Urbanizadora es la contenida en el Proyecto de Urbanización que acompaña a la Alternativa Técnica presentada.

DOS.- OMACAS S.L. en su calidad de Urbanizador se compromete a:

- a) Efectuar la conexión e integración adecuada de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- b) 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.
- c) Urbanizar completamente el ámbito de actuación, para cumplir lo dispuesto en los apartados anteriores, en los plazos y modos recogidos en el Programa y en la Proposición Jurídico-económica.
- d) Iniciar las obras de urbanización dentro de los seis meses siguientes a la disponibilidad de

los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, otorgada por los instrumentos de gestión o las autorizaciones necesarias. La disponibilidad de los terrenos a efectos de iniciar el cómputo del plazo y del control municipal del cumplimiento del mismo se entenderá obtenida con la aprobación firme, en vía administrativa, del Proyecto de Reparcelación, sin perjuicio del inicio de las obras de urbanización con el Proyecto de Urbanización aprobado pero sin la aprobación del instrumento de reparcelación.

e) **Ejecutar en plazo** no superior a 5 (cinco) años todas las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora desde el inicio de las mismas.

f) El plazo máximo de ejecución de la obra urbanizadora podrá prorrogarse en casos de fuerza mayor, caso fortuito, catástrofes naturales, por la acción de las compañías suministradoras, huelgas, paralización por autoridades judiciales o administrativas y cualquier otro que no se deba a la única voluntad del urbanizador y que sea insuperable para el mismo. En estos casos, el urbanizador dispondrá de una ampliación en el plazo de ejecución a razón de un día de prórroga por cada uno en que haya sido imposible ejecutar la obra urbanizadora.

g) El urbanizador podrá solicitar al Ayuntamiento de Malagón la prórroga de la ejecución de las obras de urbanización, mediante solicitud razonada.

h) No ceder total o parcialmente su condición de Urbanizador a favor de un tercero sin la autorización expresa del Excmo. Ayuntamiento de Malagón.

i) Dar cuenta al Excmo. Ayuntamiento de Malagón de la contratación de prestaciones accesorias de su gestión con terceros conservando toda la responsabilidad frente a la Administración actuante.

j) Realizar a su cargo las obras de urbanización de las infraestructuras básicas descritas en el Proyecto de Urbanización y en el Proyecto de Reparcelación.

4^a Garantías.

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

DOS.- La Administración devolverá el aval bancario anterior, suponiendo el cumplimiento total y efectivo de la obligación con él garantizada, una vez que haya producido la conclusión de la obra urbanizadora.

TRES.- Asimismo, el urbanizador al haber llegado a un acuerdo con los propietarios firmantes de la proposición jurídico-económica, no le será de aplicación el artículo 118.4 y 5 LOTAU en virtud del artículo 118.6 LOTAU, y no se le exigirá ninguna garantía complementaria por la retribución en especie.

5^a Presentación del Proyecto de Reparcelación.

6^a Responsabilidad del Urbanizador.

7^a Intervención de la Administración pública actuante.

8^a Relación entre el Urbanizador y los propietarios.

9^a Recepción de la obra urbanizadora.

10^a Simultaneidad de Urbanización y edificación.

11^a Ejecución de las obras.

12^a Régimen jurídico de aplicación.

PROPOSICIÓN JURIDICO ECONOMICA:

El P.A.U del “Sector Las Viñas” se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

Disponibilidad de terrenos

El Agente Urbanizador ha formalizado colaboración con la Agrupación de Interés Urbanístico constituida al efecto, de la que se aporta escritura de constitución para su exposición al público.

Acuerdos con los propietarios

El Agente Urbanizador se encuentra en disposición de formalizar acuerdos con los distintos propietarios del ámbito, para facilitar la gestión de la actuación.

2. Gastos de urbanización:

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	
	PRESUPUESTO €
Presupuesto Ejecución Material	5.247.187,28
Gastos Generales PEM	314.831,24

Beneficio Industrial PEM	682.134,35
Presupuesto de Ejecución Contrata	6.244.152,86
Redacción Técnica Proyectos	181.875,98
Dirección de Obras, Seg. y Salud	121.250,66
Otros Técnicos (topógrafo, perito...)	30.312,66
Asesoría Jurídica	29.882,60
Honorarios	363.321,90
Inscripción Registral	14.941,30
Publicaciones	3.000,00
Tramitaciones	17.941,30
Conservación (2% PEM)	124.883,06
SUBTOTAL URBANIZACIÓN Y GESTIÓN	6.750.299,12
Gastos Financieros (4%)	270.011,96
Gastos Generales (5%)	337.514,96
Beneficio Urbanizador (10%)	675.029,91
GASTOS Y BENEFICIO URBANIZADOR	1.282.556,83
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	8.032.855,96
IVA 16%	1.285.256,95
TOTAL + I.V.A.	9.318.112,91

Se prevé una partida de indemnizaciones por valor de 5.000 €, sin perjuicio de lo que se determine en el Proyecto de reparcelación. No obstante, y tal y como ha declarado la jurisprudencia en la materia, dado que las indemnizaciones no son obra pública urbanizadora, sino una compensación entre los propietarios del suelo y los titulares de bienes y derechos indemnizables, no se incluye en la cuenta anterior para no desvirtuar la competencia entre las distintas proposiciones jurídico-económicas.

3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

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

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

$$\text{Coeficiente de permuta} = \text{Costes de urbanización} / [\text{Costes de urbanización} + \text{Valor suelo origen}]$$

Aplicando los valores antes indicados resulta que

$$K = 26,50 / [26,50 + 26,50] = 26,50 / 53,00 = 50,00 \%$$

Así pues, por cada 100 unidades de aprovechamiento que correspondan a los propietarios (excluido ya el 10% municipal), el urbanizador será retribuido con 50,00 m².

De acuerdo con el convenio formalizado con la Agrupación de Interés Urbanístico, OMACAS, S.L. renuncia a parte de su beneficio como urbanizador del ámbito con relación a aquellos propietarios con los que se ha llegado a acuerdos para facilitar la gestión del ámbito.

De tal manera, el pago en metálico queda fijado para estos propietarios en 25,00 €/m² (s/impuestos), y el pago en suelo en el 46% del aprovechamiento subjetivo, una vez deducida la cesión al Ayuntamiento.

En consecuencia, se incorporan los acuerdos con la Agrupación, contenidos en el Convenio previo y en su constitución, el contenido de esta proposición.

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:

- El acuerdo Plenario de sesión de 16 de Abril de 2.007, mediante el que el Ayuntamiento aprobó Inicialmente el P.A.U. “Las Viñas” no resulta válido puesto que la exposición pública de que fue objeto dicho Programa fue posterior; por lo que el Ayuntamiento deberá considerar la validez del resto de Actos Administrativos llevados a cabo por él.
- Necesariamente deberá Certificarse el resultado de la exposición pública de que fue objeto el P.A.U., respecto tanto de la existencia de alguna otra Alternativa Técnica en competencia, como de posibles alegaciones o reclamaciones a la presentada por la A.I.U. que la refrenda.
- 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); si es que éste fuera necesario.

- Informe de la Dirección General de Carreteras, respecto de la afección del Sector “Las Viñas” hacia la Carretera Autonómica CM-4114, tramo de Malagón a Daimiel; ya que el Informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda, en fecha 24 de Abril de 2.007, fue emitido con Observaciones de las que se desconoce su cumplimiento.
- Informe de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real, respecto de la afección del Sector “Las Viñas” hacia la Variante de Población de la Carretera Nacional N-401; Informe del que ha advirtió la C.P.U. de 10 de Abril de 2.006 cuando Aprobó Definitivamente la Modificación Puntual nº 1/2005 de las N.N.S.S. de Malagón, puesto que la propia Unidad de Carreteras así lo indicó en el Informe emitido entonces por ella respecto de la citada Modificación Puntual.
- Informe del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente respecto de la afección que representa el desarrollo del P.A.U. de referencia hacia la Vía Pecuaria denominada “Vereda de Malagón”, puesto que cuando se delimitó y definió en Sector que ahora se desarrolla éste carecía de Ordenación Detallada.
- Informe de la Delegación competente en materia de Bienestar Social respecto del ámbito competencial en materia de Accesibilidad Urbanística, ya que cuando se tramitó la Modificación Puntual nº 1/2005 de las N.N.S.S. el Sector “Las Viñas” carecía entonces de Ordenación Detallada de ningún tipo.

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.
- Las Plazas de Aparcamiento Privadas nunca estarán en función del número de dormitorios de la Vivienda, sino en función de la superficie potencialmente edificable de éstas.
- Por los mismos motivos que en el apartado anterior, las Plazas de Aparcamiento Públicas deberán estar en función del mismo tipo de superficie.

- Del ámbito del Sector deberá excluirse la Vía Pecuario denominada “Vereda de Malagón”, ya que su tratamiento corresponde al de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental, y no el de Sistema General Adquirido. Vía Pecuaria cuantificada según el P.A.U. en 4.293,05 m² y en 4.328,00 m², según la Modificación Puntual nº 1/2005 de las N.N.S.S.

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.
- 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.

4.3.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Las propuestas de Convenios y Jurídico-Económica comprenden los aspectos determinados en el Artículo 110. Los Programas de Actuación Urbanizadora 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.

4.4 - TORRALBA DE CALATRAVA - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación UA-13 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Francisco Javier Mercadé Sejas. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: Si.

Fecha Redacción Documento Técnico: 2 de Junio de 2.008 (Fecha de Visado Colegial).

4.4.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 22-06-1.993, D.O.C.M. de 28-07-1.993.
- **Población:** 3.038 habitantes (INE 1-1-2007)
- **Objeto:** Desarrollo de la Unidad de Actuación nº 13 según delimitación y características urbanísticas establecidas mediante la Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Torralba de Calatrava, Aprobada Definitivamente en C.P.U. de 25 de Febrero de 1.999.
- **Superficie:** 29.352,18 m².
- **Situación:** Al Sureste de la población, junto a la Carretera de Torralba de Calatrava (CR-5111) a Bolaños de Calatrava, y entre las Unidades de Actuación UA-12 y UA-14..
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agrupación de Interés Urbanístico de la UA-13)

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.; siéndole de aplicación lo que establece la Disposición Transitoria Primera 1.3, c), 3^a del mencionado Texto Refundido, relativa al Régimen Urbanístico aplicable al Suelo que se desarrolla.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 145, de 14 de Julio de 2.008.
- **Publicación Diario:** La Tribuna de Ciudad Real, de 23 de Junio de 2.008.
- **Resultado de la Información Pública:** Tres alegaciones presentadas.
- **Fecha de Certificación:** 4 de Septiembre de 2.008.
- **Acto de Apertura de plícas:** 10 de Septiembre de 2.008.
- **Resultado del Acto:** Plícica única presentada por la: "Agrupación de Interés Urbanístico de la UA-13".

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Publicaciones efectuadas.
- Notificaciones a Titulares Catastrales afectados en Bienes y Derechos por el desarrollo del P.A.U.

- Alegaciones presentadas.
- Informe Técnicos Municipales.
- Certificaciones 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 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 (CR-5111, de Torralba de Cva. a Bolaños de Cva.)		X	Deberá solicitarse necesariamente
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	Se desconoce su necesidad puesto que no se indica dato alguno respecto del número Máximo de Viviendas
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 desconoce su necesidad
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 construye el Estudio de Detalle de la UA-13 al que la remite la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Torralba de Calatrava que fue Aprobada Definitivamente en C.P.U. de 25 de Febrero de 1.999.

No obstante, aunque la Modificación Puntual a la que se hace referencia plantea únicamente la apertura de dos Viales (Prolongación de la Calle Granátula y la del Carril de la Cuerda), el Estudio de Detalle presentado plantea, además de las dos anteriores, la apertura de un tercer vial de borde que separa a la Unidad de Actuación del Suelo Rústico colindante.

El P.A.U. consta además del correspondiente Proyecto de Urbanización del ámbito de la UA-13.

Normativa Urbanística.

	Modif. Punt. N.N.S.S. Aprob. Def. C.P.U. 25-02-99	P.A.U.
Superficie Total	27.730,00 m ² s	29.352,18 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 Unifamiliar o Colectivo	Residencial Unifamiliar o Colectivo
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	No se establece	1,36 m ² /m ² s
Coeficiente de homogeneización. En su caso	No se establece	No se establece
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	No se establece	39.897,00 u.a.
Aprovechamiento Tipo	No se establece	1,36 m ² th/m ² s
Superficie Neta	23.685,00 m ² s	19.949,00 m ² s
Ordenanza	Extensión del Casco Antiguo: Zona B	Extensión del Casco Antiguo: Zona B
Parcela mínima a efectos de segregación	125,00 m ² s	125,00 m ² s
Frente mínimo	7,00 m	7,00 m
Retranqueos	No se establecen	No se establecen
Número de Plantas	2 (Baja + 1)	2 (Baja + 1)
Altura a cornisa	7,50 m	7,50 m
Ocupación Máxima con un fondo máximo edificable de 20 m	100 %	100 %
Edificabilidad neta	No se establece	No se establece
Número Máximo de Viviendas / Densidad	No se establece	No se establece

Estándares mínimos de calidad urbana.

	Modif. Punt. N.N.S.S. Aprob. Def. C.P.U. 25-02-99	P.A.U.
Superficie a ordenar	27.730,00 m ² s	29.352,18 m ² s
Edificabilidad lucrativa total	No se establece	39.897,00 m ² t
Dotacional	0,00 m ² s	0,00 m ² s
(*) Zonas Verdes (8,8% / Suelo Neto Residencial)	2.084,00 m ² s	0,00 m ² s
Aparcamiento Público		148 Plazas
Superficie neta	23.685,00 m ² s	19.949,00 m ² s
Aprovechamiento	No se establece	39.897,00 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R.	No se establece	No se establece
Instalaciones propias	No se establecen	No se establecen
Red viaria	4.045,00 m ² s	9.403,00 m ² s

(*) El 8,8% del S.N.R. se monetizará a razón de 10,22 €/m² según precio establecido. No obstante el P.A.U. no recoge la superficie y ubicación de ésta a la que ascenderá el citado 8,8%

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 telecomunicaciones:** No se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telecomunicaciones.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el proyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el proyecto de urbanización.

Documentos del Proyecto:

El Proyecto consta de planos, mediciones y presupuesto.

4.4.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En él se recogen las siguientes estipulaciones:

A) De los objetivos primordiales del Programa:

A.1. Ámbito de desarrollo del presente Programa.

A.2. Obras de urbanización incluidas en el presente Programa.

A.3. Proyectos y documentos que corresponde al urbanizador elaborar y promover.

A.4. Contratación de obras y servicios. Cesión de la adjudicación.

A.5. Monetarización de cesiones.

La monetarización de las cesiones correspondientes a los propietarios de los terrenos afectos al P.A.U., vendrán especificadas en el Proyecto de Reparcelación que desarrollará la Agrupación, en su calidad de Urbanizador.

Queda, no obstante, acordados los siguientes parámetros entre la Agrupación y el Ayuntamiento de Torralba de Calatrava:

ZONA VERDE Y APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A LA ADMINISTRACIÓN

10,22 €/m ² s	22.681,88 m ² s
--------------------------	----------------------------

TOTAL CAPITALIZACIÓN DE CESIONES	231.808,66 €
---	---------------------

A.6. Reparcelaciones

B) De los plazos de desarrollo del Programa:

B.1. Plazos

El Proyecto deberá presentarse de manera que sea posible la ejecución de las diferentes infraestructuras de la urbanización por fases, estando prevista la realización de la obra de

la siguiente manera:

1^a FASE.- Movimiento de tierras, zanjeo y trazado de la red de alcantarillado:

- Tres meses desde la adjudicación de la licencia.

2^a FASE: Aporte de zahorras, aceras con bordillo, canalizaciones para las diferentes instalaciones, red de agua potable:

- Desde los tres meses hasta los seis meses desde la adjudicación de la licencia.

3^a FASE.- Alumbrado público, asfaltado, señalización vertical y horizontal.

- Desde los seis meses hasta los ocho desde la adjudicación de la licencia.

B.2. Prórroga.

B.3. Suspensión del cómputo del plazo.

B.4. Desarrollo anticipado de las actuaciones.

C) De las garantías ofrecidas por el urbanizador:

C.1. Garantía general prestada por el urbanizador.

El Urbanizador, salvo pacto en contrario, presentará ante el Ayuntamiento de Torralba, en el acto de la firma de esta Convenio Urbanístico, aval bancario suscrito con el Banco o entidad financiera que se designe por valor equivalente al 7% del coste de urbanización, previsto en el Proyecto de Urbanización adjunto al presente Programa.

C.2. Garantías complementarias.

C.3. Cancelación parcial de garantías complementarias

D) Del incumplimiento de los compromisos del urbanizador. Penalizaciones:

D.1. Incumplimiento de los plazos y retrasos del urbanizador.

Se entenderá que el Urbanizador ha incumplido los plazos previstos en el Programa, cuando la demora a él imputable, clara y directamente en el cumplimiento de sus obligaciones, haga imposible concluir la Actuación dentro de los doce meses siguientes a la conclusión de los plazos establecidos.

El incumplimiento de los plazos regulado en esta cláusula podrá ser motivo de resolución del Programa que deberá ser acordada previa audiencia del Urbanizador y con

el dictamen favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

D.2. Retrasos menores.

D.3. Interés de demora.

Cuando se produzca demora imputable al Urbanizador en la ejecución de obras de urbanización por las que hubiera sido previamente retribuido, la Administración actuante, en virtud de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 118.5 a) y b) LOTAU, podrá declarar al Urbanizador inciso en mora y obligado a pagar el importe que resulte de aplicar el interés del dinero, al tipo legal, sobre el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento de las obras realizadas.

D.4. Responsabilidad del urbanizador frente a terceros.

E) Extinción del Programa.

F) Conclusión del programa, recepción de las obras de urbanización, cancelación de las garantías y plazos de edificación:

F.1. Conclusión del Programa y recepción de las obras.

F.2. Cancelación de las garantías generales.

F.3. Plazos de edificación en los solares resultantes.

G) De las modificaciones del Programa por decisión de la Administración.

PROPOSICIÓN JURIDICO-ECONÓMICA:

El P.A.U de la Unidad de Actuación UA-13 se realiza mediante GESTIÓN INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

El urbanizador es la Agrupación de Interés Urbanístico A.I.U. de la UA-13, que es propietaria de más del 90% de los terrenos del mencionado P.A.U.

2. Gastos de urbanización:

COSTES DE URBANIZACIÓN

INDEMNIZACIONES		12.248,59 €
OBRAS DE URBANIZACIÓN	TOTAL P.E.C. con IVA	628.635,55 €
	ANTERIORES CARRIL	39.509,21 €

DE LA CUERDA. TOTAL P.E.C. con IVA	
DEMOLICIONES TOTAL con IVA	17.126,69 €
ESTUDIO GEOTÉCNICO con IVA	8.700,00 €
GASTOS INICIALES DE GESTIÓN (15% OBRAS URBANIZACIÓN)	104.095,72 €
CAPITALIZACIÓN DE CESIONES	231.808,66 €
TOTAL	1.042.124,42 €

3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

El Agente Urbanizador no percibirá retribución alguna por existir plena identidad entre el mismo y la propiedad. No obstante, cada propietario contribuirá al pago proporcional de todos gastos del P.A.U. en el porcentaje que se le atribuya en el proyecto de reparcelación, abonando las cantidades que correspondan en la cuenta bancaria de la Agrupación de Interés Urbanístico que al efecto se señale.

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:

- 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 necesario o no en función del número Máximo de Viviendas que finalmente se establezcan.
- Informe de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico); si es que éste fuera necesario.
- Informes de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social, así como el de al menos una entidad competente en dicha materia (Accesibilidad Urbanística).
- Informe de la Dirección General del Agua respecto del estado de las Infraestructuras Urbanísticas relativas a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración de la localidad.
- Informe de la Diputación Provincial respecto de la afección del P.A.U. hacia la carretera de Torralba de Cva. a Bolaños de Cva. (CR-5111).

4.4.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- El Documento Técnico deberá ajustarse totalmente a lo que para ello establece el Texto Refundido y Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Al igual que en el punto anterior, el Estudio de Detalle deberá hacer referencia expresa a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Torralba de Calatrava, Aprobada Definitivamente en C.P.U. de 25-02-99, mediante la que se delimitó físicamente y se definió la UA-13; por lo que además deberá recogerse que la ubicación del 8,8% de la Superficie Neta Edificable (1.755,00 m²s), no Bruta como indica el Estudio de Detalle, será en la Unidad de Ejecución UE-ZV, ubicada junto al Arroyo Pellejero.
- 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. En este sentido, se advierte que el Uso de Desván Trastero a ubicar en la Cámara de la Cubierta a los que hacen referencia las Normas Subsidiarias, equivaldría al Uso del Bajo Cubierta.
- 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.

- Las Plazas de Aparcamiento Privadas y Públicas siempre estarán en función de la superficie potencialmente edificable de las futuras viviendas, según sean éstas mayores o menores de 120 m²t.
- Necesariamente el Estudio de Detalle deberá:
 - Contemplar los correspondientes Coeficientes Correctores o de Homogeneización, ya que sobre la UA-13 están permitidas las Tipologías Edificatorias Residencial Unifamiliar y Colectiva, salvo que se prohíba expresamente alguna de ellas.
 - Establecer la Densidad Máxima Residencia, y por lo tanto el número Máximo de Viviendas a permitir sobre la UA-13.
 - Hacer referencia expresa a la superficie capaz de materializar el 10% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto.
 - Eliminar el 0,36 m²t/m²s de exceso de Edificabilidad Global Residencial, lo que supone eliminar a su vez 10.544,82 m²t de excedente de Aprovechamiento.

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.
- El proyecto de urbanización se encuentra incompleto, careciendo de los documentos mínimos que se establecen 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, siguientes:
 - Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.
 - Cuadro de precios descompuestos.
 - Pliego de condiciones.
 - Estudio de seguridad y salud.
- En el proyecto de urbanización deberá justificarse que los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vado, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) cumplen con lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1007, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Deberán existir plazas de aparcamiento reservadas para minusválidos según se establece en Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.

- Deberá existir cuadro de precios descompuestos según se establece en el art. 101 (Documentación de los proyectos de urbanización) del Decreto 248/2004 de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de O.T.A.U.
- En el proyecto de urbanización deberá constar las instalaciones de telefonía según se establece en el artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U.

4.4.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Propuesta de Convenio:

- Las garantías prestadas por el urbanizador para asegurar el cumplimiento de sus previsiones será como mínimo del 7% del coste previsto de las obras de urbanización, según se establece en el artículo 110 del T.R.L.O.T.A.U.
- 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 artículo 11 del T.R.L.O.T.A.U.

Proposición Jurídico-Económica:

- En los gastos de urbanización se deberán reflejar los gastos de conservación y los gastos de las instalaciones de telefonía, 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 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 justificarse Documentalmente y 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.

4.5 - TORRALBA DE CALATRAVA - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector de Suelo Apto para Urbanizar, con Uso Residencial, S-6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: URBANATURA, Urbanismo y Naturaleza.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: Si (Visado Digital, con fecha de envío de 9-Marzo-2007), aunque el ejemplar enviado por el Ayuntamiento no está visado.

Fecha Redacción Documento Técnico: Enero de 2.007.

4.5.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 22-06-1.993, D.O.C.M. de 28-07-1.993.
- **Población:** 3.038 habitantes (INE 1-1-2007)
- **Objeto:** Desarrollo del Sector de Suelo Apto para Urbanizar con Uso Residencial S-6 de las N.N.S.S.
- **Superficie:** 83.254,93 m², de los que 5.138,09 m² corresponden a parte de un Sistema General de Comunicaciones.
- **Situación:** Al Noroeste de la localidad, junto a los Sectores de Suelo Aptos para urbanizar: S-7, PR-1 y PR-2; así como junto a Suelo Urbano Consolidado, a Suelo Rústico y al Arroyo Pellejero.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: URBAZO S.A.)

4.5.2.- TRÁMITE:

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

- **Publicación D.O.C.M:** nº 65, Fascículo II, de 27 de Marzo de 2.007.
- **Publicación Diario:** La Tribuna de Ciudad Real, de 14 de Marzo de 2.007.

- **Resultado de la Información Pública:** Tres alegaciones presentadas, estimadas todas ellas por el Ayuntamiento.
- **Fecha de Certificación:** 21 de Mayo de 2.007.
- **Acto de Apertura de plicas:** 23 de Mayo de 2.007.
- **Resultado del Acto:** Plica única, presentada por la Mercantil: “URBAZO S.A.”

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Publicaciones efectuadas.
- Notificaciones a Titulares Catastrales afectados en Bienes y Derechos por el desarrollo del P.A.U.
- Certificaciones 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	Deberá solicitarse necesariamente
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento (Nacional N-420)		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 desconoce su necesidad
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas	X	Deberá solicitarse necesariamente
Compañía Telefónica	X	Se recomienda su petición
Compañía Logística de Hidrocarburos	X	Se desconoce su necesidad

4.5.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial de Desarrollo mediante el que se desarrolla el Sector de Suelo Apto para Urbanizar, con Uso Residencial, S-6 de las N.N.S.S. de Torralba de Calatrava.

El P.P.D. se ajusta a los límites físicos establecidos en las Normas para el Sector nº 6, carente en éstas de Ordenación Detallada ajustada a lo que para este tipo de Ordenación establecen el T.R. y R.P.L.O.T.A.U.; si bien se aprecia un desajuste entre la Superficie real del ámbito procedente de la medición de éste, y la Superficie considerada en las N.N.S.S. lo que provoca un incremento superficial de 14.654,93 m²s. No obstante, se advierte que no existe Reclasificación del Suelo colindante, puesto que los límites físicos iniciales del S-6 se ajustan a los que ahora contempla el P.A.U.

El S-6 tiene además como sobrecarga, parte de un Sistema General de Comunicaciones (Ronda Perimetral) que afecta a todos los Sectores Urbanizables colindantes.

El P.A.U. de referencia consta además del correspondiente Anteproyecto de Urbanización del ámbito del S-6.

Normativa Urbanística.

	N.N.S.S.	P.A.U.
Superficie Total	68.600,00 m ² s	83.254,93 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	Sistema General Viario, Ronda Perimetral: 8.960,00 m ² s	Sistema General Viario, Ronda Perimetral: 5.138,09 m ² s
Uso Principal	Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar	Residencial Unifamiliar
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	La resultante de la aplicación de los Parámetros Urbanísticos	0,4793 m ² t/m ² s

Coeficiente de homogeneización. En su caso	No se establece	Aunque no intervienen en el cálculo del Aprovechamiento Tipo, se establecen los siguientes: - Viv. Libre: 1,00 - Viv. Protec. Pub: 0,85 - Viv. Protec. Ofic.: 0,75
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	No se establece	37.440,00 u.a.
Aprovechamiento Tipo	No se establece	0,4497 m ² th/m ² s
Superficie Neta	No se establece	43.216,73 m ² s
Ordenanza	Zona Residencial "C"	Zona Residencial "C"
Parcela mínima	125,00 m ² s	125,00 m ² s
Frente mínimo	7,00 m	7,00 m
Retranqueos	3 m a lindero posterior con excepciones en cuanto a adosamiento	3 m a lindero posterior con excepciones en cuanto a adosamiento
Número de Plantas	2 (Baja + 1) + Bajo Cubierta	2 (Baja + 1) + Bajo Cubierta
Altura	7,50 m	7,50 m
Ocupación	85 %	85 %
Edificabilidad neta sobre parcelas Residenciales	La resultante de la aplicación de los Parámetros Urbanísticos	0,8663 m ² t/m ² s
Número Máximo de Viviendas / Densidad	172 Viv; 25 Viv/Ha	208 Viv; 25 Viv/Ha

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		83.254,93 m ² s
Edificabilidad lucrativa total		37.440,00 m ² t
(○) Dotacional	7.488,00 m ² s	7.488,00 m ² s
(●) Zonas Verdes	7.811,68 m ² s	9.197,06 m ² s
Aparcamiento Público (para viviendas mayores de 120 m ² t potencialmente edificables)	281 Plazas	297 Plazas
Superficie neta		43.216,73 m ² s

Aprovechamiento		37.440,00 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R. (3.744,00 m ² t u.a.)	4.336,84 m ² s	No se establece
Instalaciones propias	No se contemplan	No se contemplan
Red viaria	No se especifica	18.215,05 m ² s

(○) Superficie descompuesta a su vez, en dos lotes de:

- 3.476,31 m²s
- 4.011,69 m²s

(●) Superficie correspondiente a una franja ubicada junto al Arroyo Pellejero y descompuesta, a su vez, en dos lotes de:

- 2.258,11 m²s
- 6.938,95 m²s

4.5.4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Obras de urbanización:

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el anteproyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado principalmente hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema separativo para la recogida de aguas residuales y pluviales.
- **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, presupuesto y planos.

4.5.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

Consta de las siguientes estipulaciones:

1^a Objeto.

2^a Ámbito.

3^a Obra urbanizadora, donde consta, entre otras consideraciones:

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

4^a Garantías y penalizaciones:

UNO.- El Urbanizador, principal interesado en la correcta y rápida ejecución de las obras de urbanización del SECTOR 6, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 110.3.d) L.O.T.A.U. constituirá, una vez resulte adjudicatario, la fianza que en su caso exija el Ayuntamiento dentro de los límites del citado artículo con respecto a los costes de urbanización previstos en el Proyecto de Urbanización en garantía del cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas. El aval bancario se constituirá por tiempo indefinido y garantizará las obligaciones y compromisos que el urbanizador ha asumido ante la Administración Pública actuante.

DOS.- La Administración devolverá el aval bancario anterior, suponiendo el cumplimiento total y efectivo de la obligación con él garantizada, una vez que se haya producido la conclusión de la obra urbanizadora.

TRES.- Asimismo, el urbanizador al haber llegado a un acuerdo con los propietarios firmantes de la proposición jurídico-económica, no le será de aplicación el artículo 118.4 y 5 L.O.T.A.U. en virtud del artículo 118.6 L.O.T.A.U., y no se le exigirá ninguna garantía complementaria por la retribución en especie.

5^a Presentación del proyecto de reparcelación y urbanización.

6^a Responsabilidad del urbanizador:

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 118.7 L.O.T.A.U., el urbanizador será responsable, y dará lugar a la resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora:

- a. Cuando incumpla de forma grave los plazos previstos para la ejecución de la obra urbanizadora, siempre que este incumplimiento sea directamente imputable al urbanizador en exclusiva. Se entiende por incumplimiento grave la demora en la

ejecución de las obras por causas imputables al Agente Urbanizador, en más de un 25% del plazo previsto.

- b. Incumplimiento grave de sus compromisos siempre que afecten al curso normal de la ejecución de la obra urbanizadora.

7^a Intervención de la administración pública actuante.

8^a Relación entre el urbanizador y los propietarios.

9^a Recepción de la obra urbanizadora.

10^a Simultaneidad de urbanización y edificación.

11^a Ejecución de las obras.

12^a Gastos de urbanización y coeficiente de permuta.

13^a Régimen jurídico de aplicación.

PROPOSICIÓN JURIDICO-ECONÓMICA:

El P.A.U del Sector S6 se realiza mediante GESTIÓN INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

El urbanizador dispone de 42.668,22 m², lo que supone el 51,25% del área de reparto, lo que facilita la tarea de gestión de la urbanización, pudiendo aplicarse a su favor los criterios de adjudicación de los artículos 122 y 123 L.O.T.A.U.

Se aporta como documentación acreditativa de la titularidad reseña de los contratos de adquisición formalizados.

Acuerdos con los propietarios:

URBAZO S.A. se encuentra en disposición de formalizar acuerdos con los distintos propietarios del ámbito, para facilitar la gestión de la actuación.

2. Gastos de urbanización:

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	
	PRESUPUESTO €
Presupuesto Ejecución Contrata	2.497.647,90
Gastos Generales PEC	149.858,87
Beneficio Industrial PEC	324.694,23

Presupuesto de Ejecución Material	2.972.201,00
Redacción Técnica Proyectos	49.952,96
Dirección de Obras, Seg. y Salud	33.301,97
Otros Técnicos (topógrafo, perito...)	8.325,49
Asesoría Jurídica	29.882,60
Honorarios	121.463,02
Inscripción Registral	14.941,30
Publicaciones	3.000,00
Tramitaciones	17.941,30
Conservación (2% PEM)	89.166,03
SUBTOTAL URBANIZACIÓN Y GESTIÓN	3.200.771,35
Gastos Financieros (4%)	128.030,85
Gastos Generales (5%)	160.038,57
Beneficio Urbanizador (10%)	320.077,14
GASTOS Y BENEFICIO URBANIZADOR	608.146,56
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	3.808.917,91
IVA 16%	609.426,87
TOTAL + I.V.A.	4.418.344,78

3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

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

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

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

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

Aplicando los valores antes indicados resulta que:

$$K = 45,75 / (45,00 + 45,75) = 45,00 / 90,75 = 50,4133\%$$

Así pues, por cada 100 unidades de aprovechamiento que correspondan a los propietarios (excluido ya el 10% municipal), el urbanizador será retribuido con 50,4133 m².

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

La incidencia de los compromisos complementarios que acabamos de señalar, a efectos de lo previsto en el artículo 110.4.d L.O.T.A.U. es de:

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

Además, el control de calidad se valora en 24.976,00 €, como reserva de esta cantidad dentro del Presupuesto de Ejecución material.

5. Monetarización del aprovechamiento municipal:

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

4.5.6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

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

4.5.6.1.- 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 Confederación Hidrográfica del Guadiana respecto de la afección del Arroyo Pellejero sobre el Sector S-6 que se desarrolla.
- 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); si es que éste fuera necesario.
- Informe de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real, respecto de la afección de la Carretera N-420 sobre el Sector S-6 que se desarrolla.
- Informe de la Dirección General del Agua así como Informes tanto de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social; así como de, al menos, una Entidad competente en dicha materia.

4.5.6.2.- 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.
- Igualmente deberá hacer referencia expresa a la posible alteración de la “Ordenación Detallada” con la que cuenta el Sector S-6 en la Ficha de las Normas Subsidiarias de Torralba de Cva. (página 173 de éstas); sobre todo respecto a la posible alteración de la ubicación de Cesiones para Dotaciones Públicas, al igual que sucede con la propuesta de Plazas Públicas.
- Deberá corregirse todo lo relativo a “Plan Especial”, puesto que se trata de un “Parcial”.
- Igualmente tendrán que corregir lo relativo a que se obtienen menos de 100 viviendas, por lo que consideran que no se necesita Suelo Calificado para Equipamiento Educativo; puesto que se obtienen 208 Viviendas, por lo que sí se requiere al menos el Informe de Educación y Ciencia.
- Aunque se citan los m² a los que asciende el 10% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto no se indica ni localiza dentro del Sector, ni la Superficie de Suelo capaz de

materializar dicho Aprovechamiento ni su ubicación física dentro del Suelo Neto Residencial que se obtiene.

4.5.6.3.- 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.

4.5.6.4.- 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, según se establece en el artº 11 del T.R.L.O.T.A.U.
- En los gastos de urbanización se deberán reflejar las indemnizaciones, que procedan, 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 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 justificarse Documentalmente y 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.

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 - CABEZARADOS - Expediente 33/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 4 MW promovido por TÉCNICAS REUNIDAS ENSOL 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 5, parcela 37.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 250.536 m².
- **Superficie ocupada:** 72.324 m².
- **Superficie a construir:** 113,10 m².
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Anteproyecto. Alberto Zamora Loureiro. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** El campo fotovoltaico tendrá una potencia de 4 MW compuesto por 25.600 paneles fotovoltaicos divididos eléctricamente en 400 subcampos de 11.200 Wp, y físicamente en 350 seguidores, con una potencia pico instalada por seguidor de 11,2 kWp y una potencia nominal de 10 kW y 500 kW realizados con instalación fija.

Los módulos fotovoltaicos se instalarán sobre la base de la estructura de

posicionamiento, la cual se monta sobre el mástil de sujeción y se conecta al sistema de seguimiento. Los 350 seguidores se dispondrán de forma que evite las sombras entre ellos.

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 autorización administrativa y aprobación del proyecto por parte de la Consejería de Industria y Sociedad de la Información.
2. Obtener las autorizaciones necesarias para la ejecución del proyecto que se establece en la Resolución de 22-02-2008, de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real, sobre evaluación del impacto ambiental del presente expediente.
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 (Artículo 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 de 36.162 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.

5.2 - ALMODOVAR DEL CAMPO - Expediente 36/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la INSTALACIÓN DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA DE CONEXIÓN A RED DE 119,850 KWP, promovido por HISPANO PROYECTOS ALCALAINOS 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 67, parcela 1.887.
- **Suelo:** No urbanizable. Zona de tratamiento Tipo B.
- **Superficie de la parcela:** 8.300 m²
- **Superficie ocupada:** 2.300 m²
- **Superficie a construir:** 2 m² (Centro de transformación). Existen en la parcela dos naves ganaderas de 590 y 945 m² de superficie construidas, sin actividad desde el año 1.996.
- **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 100 kWn, con una potencia instalada de 119,850 kWp (510 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 (Artículo 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 1.150 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.

5.3 - CABEZARADOS - Expediente 55/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO DE 10 MW promovido por TÉCNICAS REUNIDAS ENSOL 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 17, parcelas 12, 13, 16 y 17.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 927.199 m².
- **Superficie ocupada:** 232.002 m²
- **Superficie a construir:** 84,64 m².(En las parcelas ya existen dos edificaciones destinadas a vivienda de 122 y 263 m² y una edificación para uso ganadero de 407 m²)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Alberto Zamora Loureiro. Ingeniero Técnico 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. 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 parte de 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 (Artículo 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
3. Establecer necesariamente como superficie ocupada por las instalaciones de las plantas solares térmicas y fotovoltaicas la delimitada perimetralmente por cualquier elemento fijo de las mismas incluido su vuelo, o por el vallado cuando éste se incluya en el proyecto se

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

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

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

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

La superficie a replantar será de 116.001 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 y resoluciones 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.

5.4 - ALHAMBRA - Expediente 4/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE INDUSTRIAL PARA BODEGA, promovido por BODEGAS MUDARA, 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 68, parcela 1.
- **Suelo:** No urbanizable de Régimen General.
- **Superficie de la parcela:** 2.257,663 m².
- **Superficie afectada:** 82.880 m².
- **Superficie ocupada:** 4.972,59 m²
- **Superficie a construir:** 5.966,45 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. Jaime Martínez Molina. Arquitecto. Proyecto de Actividad e Instalaciones. Pedro Jesús Alcobendas Cobo. Ingeniero Agrónomo.
- **Uso y descripción:** La instalación consta de las siguientes dependencias:

Planta Baja: Porche de Entrada, Oficina, Porche y Almacén de Aperos, Nave de Elaboración, Sala de Cajones, Almacén de Productos Terminados, Almacén de Embases Vacíos, Pasillo1, Sala de la Embotelladora, Pasillo 2, Sala de Depósitos, Sala de Lavado, Sala de Crianza, Sala de Báscula, Sala Potabilizadora, Comedor de los Trabajadores, Vestuarios de los Trabajadores, Almacén de Productos etnológicos. Con una Superficie Construida de 4.972,59 m².

Planta Alta: Oficina, Almacén de Productos Auxiliares, Escalera 1. Con una Superficie Construida de 805,98 m².

Planta Bajo-Cubierta: Terraza 2, Sala de Máquinas 1, Sala de Máquinas 2, Escalera. Con una Superficie Construida de 187,88 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 las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener la autorización de accesos por la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda.
2. Obtener la autorización de abastecimiento de agua por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, según consta en el informe de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad.
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 41.440 m² (50% de la parcela mínima de 82.880 m² afectada y necesaria para la realización de este tipo de actuación, en función de la ocupación permitida en las N.N.S.S), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico. La parcela afectada de 82.880 m² podrá ser la superficie mínima a

vincular a las construcciones proyectadas.

4. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
5. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en el T.R.L.O.T.A.U y los informes y autorizaciones realizadas por los correspondientes Organismo oficiales.

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

5.5 - CARRION DE CALATRAVA - Expediente 63/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de RESIDENCIA CANINA, promovido por RESIDENCIA CANINA ALARCOS, S.L.L., de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 7, parcelas 14 y 15.
- **Suelo:** No urbanizable Común.
- **Superficie de la parcela:** 39.485 m²
- **Superficie a construir:** 442,34 m²
- **Superficie ocupada:** 755,50 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. Carolina Vázquez Franco. Arquitecta.
- **Uso y descripción:** El programa de desarrollo es el siguiente: Las naves 1 y 2 tienen una superficie construida de 181,17 m² cada una, compuestas por un pasillo y 27 módulos, un almacén y un cuarto de limpieza. La nave 3 con una superficie construida de 80 m², consta de: recepción, distribuidor, estancia para gatos, 2 estancias de aislamiento y un aseo.

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 el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana sobre captación de agua subterránea para abastecimiento.

2. Autorización de la construcción y vallado por el Ministerio de Fomento, Administración titular de la carretera N-430 afectada por la construcciones proyectadas.
3. Exigir la superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, que será como mínimo de 7.500 m² (50% de la parcela mínima de 15.000 m² necesaria para el desarrollo de la actividad), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
4. La parcela mínima a vincular a las instalaciones podrá ser de 15.000 m², superficie mínima necesaria para realizar las mencionadas construcciones.
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 (Artículo 242/2004 Reglamento suelo rústico).
6. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en los informes y autorizaciones 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 - HERENCIA - Expediente 15/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la AMPLIACION DE PLANTA DE HORMIGÓN CONSISTENTE EN LA CONSTRUCCIÓN DE NAVE Y COBERTIZO, promovido por OBRAS Y HORMIGONES PREMASA, 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 59, parcelas 66, 67, 70 y 71.
- **Suelo:** No Urbanizable.
- **Superficie de las parcelas:** 81.241 m²
- **Superficie a construir:** Nave de 1.071 m², cobertizo de 510 m², (Ya existen construidos 248 m²). Superficie computable 1.574 m².
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Construcción. Pelegrín Castillo García. Perito Industrial.
- **Uso y descripción:** Ampliación de planta de hormigón con una nave de 1.071 m² y cobertizo de 510 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 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 de los artículos 79, apartados 5.2.2 y 5.2.3 del suelo no urbanizable de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Herencia, tramitada en esta misma sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo; las construcciones proyectadas se ajustarían a lo establecido en las Normas Urbanísticas para el Suelo No Urbanizable, de dichas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.
2. Obtener la autorización por la Diputación Provincial, Administración titular de la carretera afectada por las instalaciones proyectadas.
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 39.350 m² (50% de la parcela mínima de 78.700 m² necesaria para la realización de este tipo de actuación, según la edificabilidad de 0.02 m² permitida en las N.N.S.S), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
4. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo. 38, Decreto 242/2004 Reglamento de suelo rústico).
5. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento de suelo rústico y en la Ley 2/1.998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en los informes sectoriales y autorizaciones 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.

5.7 - ALDEA DEL REY - Expediente 45/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción e instalaciones de PLANTA DE HORMIGÓN, promovido por OBRAS Y SERVICIOS SANTIAGO, 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 7, parcelas 1.032 y 1.033.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de las parcelas:** 23.980 m²
- **Superficie a construir:** 35,28 m² (oficina y almacén)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Narciso Cejudo Gutiérrez. Ingeniero Técnico de Minas.

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 autorización de accesos por la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, al afectar las instalaciones proyectadas a la carretera CM-4111.
2. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 10.000 m² (50% de la parcela mínima de 20.000 m² necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
3. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38, Decreto 242/2004 Reglamento de suelo rústico).
4. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento de suelo rústico y en la Ley 2/1.998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en los informes sectoriales 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.

5.8 - DAIMIEL - Expediente 65/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA, promovido por D. JESÚS MANUEL SÁNCHEZ-MONTAÑÉS GARCÍA-MADRID, 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 50.
- **Suelo:** No Urbanizable de Especial Protección Ambiental y No Urbanizable de Especial Protección Estructural (La construcción proyectada se ubica en este ultimo tipo de suelo).
- **Superficie de la parcela:** 51.349 m²
- **Superficie a construir:** 244 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución. 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.
2. La superficie a vincular a la construcción proyectada podrá ser de 15.000 m², superficie de parcela mínima necesaria para realizar la citada construcción.

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

6.- VARIOS

6.1 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Escrito de ARIES SOLAR TERMOELÉCTRICA, S.L., solicitando subsanación de deficiencias en el Otorgamiento de Calificación Urbanística al Expediente 2/2008 para la Construcción de CENTRAL SOLAR TERMOELÉCTRICA ASTE 1-B, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

ANTECEDENTES:

En el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su reunión del día 25 de Junio de 2.008, figuraban las siguientes características:

- Superficie de la parcela: 184,4 Ha
- Superficie ocupada: 56,48 Ha

Así mismo en el citado acuerdo constaba como superficie a replantar 28,24 Ha, correspondiente al 50% de la superficie ocupada, según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.

INFORME:

Visto el escrito del interesado y revisado el expediente, se comprueba que las características correctas del mismo son las siguientes:

- Superficie de la parcela: 602,02 Ha
- Superficie ocupada: 184,40 Ha

Por lo que la superficie a replantar será de 92,20 Ha, 50% de la superficie ocupada.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda que se subsanen los errores detectados en la Calificación Urbanística otorgada por la misma en sesión de fecha 25 de Junio de 2.008.

6.2 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Escrito de ARIES SOLAR TERMOELÉCTRICA, S.L., solicitando subsanación de deficiencias en el Otorgamiento de Calificación Urbanística al Expediente 3/2008 para la Construcción de CENTRAL SOLAR TERMOELÉCTRICA ASTE 1-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.

ANTECEDENTES:

En el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su reunión del día 25 de Junio de 2.008, figuraban las siguientes características:

- Superficie de la parcela: 176,9 Ha
- Superficie ocupada: 52 Ha

Así mismo en el citado acuerdo constaba como superficie a replantar 26 Ha, correspondiente al 50% de la superficie ocupada, según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.

INFORME:

Visto el escrito del interesado y revisado el expediente, se comprueba que las características correctas del mismo son las siguientes:

- Superficie de la parcela: 601,7 Ha
- Superficie ocupada: 176,9 Ha

Por lo que la superficie a replantar será de 88,45 Ha, 50% de la superficie ocupada.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda que se subsanen los errores detectados en la Calificación Urbanística otorgada por la misma en sesión de fecha 25 de Junio de 2.008.

7.- RUEGOS Y PREGUNTAS

En este punto de Ruegos y Preguntas, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo toma conocimiento del escrito del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha (Demarcación de Ciudad Real), remitido por éste el 27 de Octubre de 2.008, mediante el que traslada a la Comisión el “Acuerdo 04 de la Junta Directiva de la Demarcación en Ciudad Real en su sesión de 7 de Octubre de 2.008”, y cuyo literal es:

Proponer a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real, a través de nuestro representante en la misma Don Javier Ramírez de Arellano Rayo, que se requiera a los Ayuntamientos de la provincia para que todos los trabajos de planeamiento urbanístico se presenten visados ante la Comisión con el fin de aplicar a dichos trabajos las garantías y el valor añadido que supone.

Por lo que la Comisión, a la vista del contenido de la propuesta que realiza el COACM (Demarcación de Ciudad Real), acuerda solicitar Informe al respecto de los Servicios Jurídicos de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Del presente acuerdo también se le dará traslado a la Demarcación en Ciudad Real del COACM, para su conocimiento y efectos oportunos.

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

Vº Bº

EL PRESIDENTE,

EL SECRETARIO,