

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

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

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

VOCALES.- D. José Díaz Salazar, en representación de la Delegación Provincial de Agricultura y Desarrollo Rural.

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

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

D. Andrés Mingorance Samos, 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. Miguel Marín Rodríguez, en representación del Colegio de Arquitectos de Ciudad Real.

D. José Miguel Lázaro Rodríguez, experto en urbanismo.

Dª Clara Anguita Hurtado de Mendoza, experta en urbanismo.

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. Ángel Amador Muñoz, representante de la Diputación Provincial.

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

Gabinete Jurídico.

ORDEN DEL DÍA:

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

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

2.- PLANEAMIENTO

2.1 - DAIMIEL - Revisión del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.1.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** TAU, Planificación Territorial, S.L. (Javier Elizalde y otros)
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Marzo 2.008.
- **Población:** 18.389 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
- **Planeamiento Urbanístico Vigente:** Plan de Ordenación Municipal.
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 25 de Febrero de 1.999, D.O.C.M. de 23 de Abril de 1.999.

2.1.2.- 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 9 de Abril de 2.007, enviado al Ayuntamiento de Daimiel el 10 de Abril de 2.007, con Registro Único de Salida nº 258.608.

1º Información Pública:

- D.O.C.M. nº 67 de 29 de Marzo de 2.007.
- Diario Lanza de 17 de Marzo de 2.007.

- Resultado de la Información Pública: Con alegaciones presentadas y dictamen del Equipo Redactor del P.O.M. sobre las mismas antes de la Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión de 26 de Marzo de 2.008.

2.1.3.- OBSERVACIONES ADMINISTRATIVAS:

Atendiendo al Expediente Administrativo seguido por el P.O.M.; se realizan las siguientes Observaciones más significativas; todo ello en orden a los Informes o Trámites Administrativos con los que necesariamente tiene que contar el Plan:

- 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 (Aquagest, S.A.) sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad.
- Nuevo Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda; o de la Dirección General de Carreteras, según proceda, mediante el que se acredite que se han corregido las cuestiones indicadas en los Informes emitidos por el mencionado Servicio de Carreteras en fechas 24 de Abril y 14 de Agosto de 2.007.
- Informe de Carreteras de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real, relativo a las Carreteras de Titularidad Local que discurren por el Término Municipal de Daimiel, y que son: CR-201, CR-2031 y CR-2012.
- 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 3 de Noviembre de 2.008.
- Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Salud; Informe relativo al ámbito competencial de dicha Delegación, es decir: Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas; Decreto de Sanidad Mortuoria, etc.
- Reiterar el Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social.
- Reiterar el Informe de, al menos, una Entidad competente en materia de Bienestar Social (COCEMFE)

- Nuevo Informe del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Agricultura y Desarrollo Rural mediante el que se compruebe el cumplimiento de las Observaciones indicadas por el mencionado Servicio en su Informe de fecha 11 de Julio de 2.007.
- Nuevo Informe Adecuación Urbanístico Ambiental del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente mediante el que se comprueben las correcciones y subsanaciones indicadas en el Informe Adecuación emitido por dicho Servicio en fecha 27 de Junio de 2.008.
- Deberá justificarse el Trámite Administrativo del Catálogo de Suelo Residencial Público del que, en principio salvo que se acredite su existencia, carece el P.O.M.; Trámite que deberá ajustarse al que establece el Decreto 87/93, de 13 de Julio de 1.993, en su Artículo Tercero punto 4, ya que sería tramitado al margen del Trámite del P.O.M. Otra opción sería incorporar el C.S.R.P. en el P.O.M. y tramitar de nuevo éste último.

2.1.4.- 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**

Al Plan de Ordenación Municipal deberá incorporársele la Memoria Informativa a la que hacen referencia los Artículos 40 y 41,1 del T.R.L.O.T.A.U., debiendo ajustarse y justificar todos los aspectos que establece este último Artículo y punto.

El Estudio Ambiental del que sí consta el P.O.M. deberá formar parte de la Memoria Informativa. No obstante, se advierte que algunos de los aspectos que necesariamente tiene que recoger la Memoria Informativa, se encuentran dispersos tanto en el Estudio Ambiental al que se hace referencia, como en la Memoria Justificativa con la que sí cuenta el P.O.M.; así como en los diferentes “Anexos”, que como volúmenes individuales también se han incluido dentro el Plan.

En cualquier caso, la nueva Memoria Informativa que se redacte deberá ajustarse totalmente a lo que para ésta establece de forma pormenorizada el Artículo 41,1 del R.P.L.O.T.A.U.; en especial deberá justificarse lo que establece la letra b) del mencionado Artículo y punto.

El Estudio Hidrológico del Anexo nº III del P.O.M., relativo a Infraestructuras, así como las conclusiones a las que llega dicho Anexo en cuanto al Estudio Hidrológico deberán extenderse, además de a todos los Sectores Urbanizables, a todas las Unidades de Actuación Urbanizadoras delimitadas en el P.O.M. puesto que éstas últimas también representan demandas hídricas futuras, además de los Sectores Urbanizables a los que sí hace referencia.

- **Memoria Justificativa**

De ella deberán eliminarse todos los aspectos que corresponden a la Memoria Informativa y que han sido introducidos erróneamente en la Justificativa.

En cualquier caso, la nueva Memoria Justificativa que se redacte, deberá ajustarse totalmente a lo que para ésta establece de forma pormenorizada el Artículo 41,2 del R.P.L.O.T.A.U.

En especial deberá hacerse referencia a las Zonas de Ordenación Urbanística, aclarando si se trata de dos o tres, ya que existen discrepancias entre la Memoria Justificativa y las Normas Urbanísticas del P.O.M. (página 40 de la primera y página 34 de la segunda). Deberá justificarse la Clasificación como Suelo Urbano Consolidado del Suelo intercalado en los Sectores Urbanizables Residenciales Cruz de Los Pajes y La Aurora.

Los Sistemas Generales Propuestos de Zona Verde, ubicados sobre Suelo Rústico que se reflejan en el Plano nº 5, supuestamente de Información, (S.G.P. nº 13: Expansión de Avenidas) no podrán computar como tal Sistema General, pudiéndose considerar únicamente los ubicados en Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado y los adscritos a Sectores Urbanizables Residenciales.

- **Planos de Información**

Deberán especificarse concretamente cuales son los Planos de Información y de Ordenación y viceversa, debiendo completarlos y ajustarlos a los aspectos y contenidos mínimos que establece el Artículo 42 del R.P.L.O.T.A.U. de forma pormenorizada y concreta.

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

En el P.O.M. se deberá incluir todo el contenido de la Modificación Puntual nº 8 del P.O.M. de Daimiel que ahora se Revisa, y que fue Aprobada Definitivamente en C.P.U. de 25 de Abril de 2.007; no resultando de ninguna manera admisible ni aceptable que en el nuevo P.O.M. se remita simplemente a una Modificación Puntual de que fue objeto el anterior toda la Normativa Urbanística del Suelo Rústico así Clasificado en el nuevo P.O.M.

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

- Todas las Claves de las Ordenanzas Zonales aplicables al Suelo Urbano Consolidado, y que además resultan aplicables también al No Consolidado, deberán ajustarse totalmente a lo que establece el Artículo 46,1 del R.P.L.O.T.A.U.
- En todas las Ordenanzas Residenciales en las que está permitido el Uso del Bajo Cubierta habrá que indicar que, sea cual sea su uso, computará como Edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,5 m; independientemente

tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta.

- La Ordenanza de la Clave 8, relativa a Equipamiento, aplicable tanto a uso Privado como Público, deberá especificar que la parcela mínima en el caso de Uso Público deberá ser la que resulte de aplicar los Estándares Mínimos de Calidad Urbana que establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.; sobre todo cuando se trate de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable.
 - La Ordenanza de la Clave 9, relativa a Espacios Libres, donde no se fijan ni parcela mínima ni condiciones morfológicas de dichos Espacios Libres, deberá complementarse con lo que respecto a dichas parcelas y condiciones establece el Artículo 24 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., debiendo distinguirse necesariamente entre Sistemas Locales y Sistemas Generales.
- **Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación del Suelo Urbano No Consolidado**
 - Todas las Fichas-Resumen de las Unidades de Actuación Urbanizadoras deberán ajustarse a los extremos que para esta Categoría de Suelo establece el Artículo 46,4 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., resultándoles igualmente aplicables la parte que les corresponda de lo que establece el Artículo 19 del mencionado Reglamento; por lo que deberán reajustarse todas las Cesiones de Suelo que se establecen, o en cualquier caso justificar su procedencia por relación a la Zona de Ordenación Urbanística dentro de la que se localizan.
 - El Régimen Urbanístico que le resulta aplicable al Suelo Urbano No Consolidado así delimitado en el P.O.M. es en aplicación del T.R. y del R.P.L.O.T.A.U. el del Suelo Urbanizable, no solo a efectos de necesitar para su desarrollo un Programa de Actuación Urbanizadora, sino en cuanto a las Reservas de Suelos relativas a los Estándares de Calidad Urbana que habrá que considerar para cada Unidad de Actuación.
 - Las Intensidades y Densidades Residenciales Máximas deberán calcularse siempre sin incluir la superficie de los terrenos que se destinen a Sistemas Generales aún cuando estén adscritos o incluidos en ellas. Esta observación se hace extensiva tanto para las Unidades de Actuación Urbanizadora como para los Sectores Urbanizables, así como para las Zonas de Ordenación Urbanística de las que consta el P.O.M.
 - **Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación del Suelo Urbanizable**
 - En todos los Sectores Urbanizables Residenciales deberán indicar la Densidad Residencial Máxima en Parámetros: Viv./Ha, excluyendo para ello los Sistemas Generales adscritos o incluidos dentro de cada Sector.

- El número Mínimo de Viviendas Protegidas que se cita en cada Ficha debe venir justificado por la Mínima Edificabilidad que de cada Sector Residencial ha de tener como destino Viviendas acogidas a algún Régimen de Protección.
- Los Sistemas Generales de Zonas Verdes o Espacios Libres deben venir justificados por la Densidad Residencial establecida para cada Sector que admita ese Uso.
- Los Sistemas Generales de Zonas Verdes o Espacios Libres a los que se hace referencia en el apartado anterior deberán ajustarse siempre a lo que para ellos establece el Artículo 24 del R.P.L.O.T.A.U.; además de a la Superficie Mínima, a la posibilidad de inscribir un círculo de al menos 30 m de diámetro en el caso de Jardines y de 100 m de diámetro en el caso de Parques.
- Al igual que se ha indicado para el Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, las Normas Urbanísticas para el Suelo Urbanizable, ya sea Residencial, Industrial, Terciario, Dotacional, etc., deberán ajustarse literalmente a lo que para ellas establece el Artículo 47 del R.P.L.O.T.A.U., para lo que necesariamente deberán determinar con carácter previo los Sectores Urbanizables con y sin Ordenación Urbanística Detallada con los que contará el P.O.M., debiendo ajustarse y justificar la parte correspondiente del Artículo 58 y siguientes del R.P.L.O.T.A.U. para todos los Sectores Urbanizables con Ordenación Detallada que se delimiten; todo ello por relación directa con el Artículo 20,8 del mencionado Reglamento.

- **Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos**

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de 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 3 de Noviembre de 2.008.

- **Catálogo de Suelo Residencial Público**

Deberá incorporársele necesariamente al P.O.M., y ajustarse totalmente a los extremos que para este tipo de Catálogos establece el Artículo 48,2 del R.P.L.O.T.A.U.

De no haberse considerado como tal Catálogo cuando se Redactó la Revisión del P.O.M., el Ayuntamiento deberá elaborarlo ahora y tramitarlo conforme a lo que establece el Decreto 87/93, de 13 de Julio de 1.993; Decreto Modificado a su vez por el Decreto 58/94 de 21 de Junio de 2.994 (D.O.C.M. nº 55 de 23 de Julio de 2.003 y D.O.C.M. nº 32 de 24 de Junio de 1.994 respectivamente); trámite éste más ventajoso que exponer al público todo el P.O.M.

El C.B. y E.P. que se Redacte, deberá tramitarse conforme a lo que establece el Artículo Tercero, punto 1, del D. 87/93; advirtiéndole al Ayuntamiento que según establece el punto 4 del mencionado Artículo, el P.O.M. no podrá Aprobarse Definitivamente si

entre la Documentación del mismo no se incluye el Catálogo de Suelo Residencial Público o éste fuera incompleto.

- **Planos de Ordenación**

El P.O.M. deberá identificar expresamente cuales son los Planos de Ordenación de éste, debiendo ajustarse totalmente a lo que para este tipo de Planos establece el Artículo 49 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.

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.

2.2 - SAN CARLOS DE VALLE - Modificación Puntual nº 1/2005 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.2.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA. Asistencia Técnica a Corporaciones Locales de la Excma. Diputación de Ciudad Real.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** Sí, en fecha 3 de Julio de 2006.

- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Junio 2006.
- **Población:** 1.219 Habitantes (I.N.E. 1-1-2006), actualmente 1.224 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 29 de Abril de 1993, D.O.C.M. de 2 de Junio de 1993.
- **Promotor:** Ayuntamiento de San Carlos del Valle.
- **Trámite anterior:** La Modificación Puntual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de referencia fue tramitada anteriormente en C.P.U. de sesión 27 de Junio de 2.007; sesión en la que la Comisión emitió Informe.

2.2.2.- OBJETO:

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

2.2.3.- TRAMITACIÓN:

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

En C.P.U. de sesión de 27 de Junio de 2007 se emitió el Informe que establece el Artículo 135,2,b) del R.P.L.O.T.A.U., relativo al que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística.

1º Información Pública:

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

2º Aprobación Inicial:

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

2.2.4.- NUEVA DOCUMENTACIÓN REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de 27 de Junio de 2007, el Ayuntamiento remite en fecha 20 de Noviembre de 2008 la siguiente Documentación:

1º Documentación Administrativa consistente en la petición de Informes realizada por él, con fecha 17 de Noviembre de 2008, a la Dirección General del Agua, a la Delegación

Provincial de Bienestar Social, a la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico y a Cocemfe Oretania (Ciudad Real)

Lo único que aporta en principio son las peticiones de los Informes que se citan, deduciéndose que éstos no han sido emitidos o al menos no aportados finalmente por el Ayuntamiento.

No obstante, con fecha 22 de Diciembre de 2008 se recibe directamente en la Delegación Provincial de O.T. y V. el Informe Preceptivo emitido por la Dirección General del Agua relativo a las Infraestructuras de Saneamiento, Depuración y Abastecimiento, del que se destaca que:

- La Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda no tiene competencias en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración.
- La depuradora de Aguas Residuales que construyó la Dirección General del Agua está diseñada para una población de 2.105 habitantes equivalentes.

2º Nuevo Documento Técnico suscrito por URBANATURA, fechado en Octubre de 2008, del que se comprueba que se han corregido las dos Observaciones Técnicas indicadas por la C.P.U. de 27 de Junio de 2007; sin embargo se realizan las siguientes Observaciones a los Parámetros Urbanísticos que le serán aplicables al Suelo Urbano de Reserva, y que se han introducido en este último Documento Técnico:

2.2.5.- OBSERVACIONES AL ÚLTIMO DOCUMENTO TÉCNICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2005:

- El Artículo 5, relativo a “Ordenanzas de Edificación”, que figura en la página 18 del Documento, deberá complementarse estableciendo la Edificabilidad Neta Máxima sobre parcela; coeficiente unitario medido en m² construidos por metro cuadrado de Suelo.
- Del punto 1 del Artículo 5, al que se hace referencia en el apartado anterior, deberá eliminarse la siguiente frase: *“En lo no previsto se aplicará la Ordenanza correspondiente del Instrumento de Planeamiento General”*, ya que no es el caso.
- Del Artículo 9, relativo a “Ordenanza de Zona Verde y Espacios Libres”, que figura en la página 19 de la Modificación Puntual, deberá desaparecer del apartado 2, relativo a su vez al Régimen de Usos Compatibles, lo relativo a que el Uso Dotacional Deportivo es compatible con el de Zona Verde y Espacios Libres; todo ello por considerar que el Dotacional Deportivo es una Calificación de Suelo específica perteneciente a Equipamientos, Públicos en el caso que nos ocupa.

La misma Observación deberá extenderse al “Uso Hostelero o Similar”; pudiendo mantenerse lo relativo a la compatibilidad en cuanto a la concesión de puestos de venta de prensa, Kioscos, etc., puesto que estos últimos sí estarían asociados a Zona Verde o Espacios Libres.

- Todos los Artículos deberán ser correlativos, ya que se comprueba que del Artículo 5 se pasa al Artículo 9; o en cualquier caso se deberá indicar la no correlación que salta a la vista.

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

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

No obstante, se **SUSPENDERÁ** la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se complete y corrija el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en el apartado del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., relativo a “Observaciones al último Documento Técnico de la Modificación Puntual 1/2005”.

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.

La Aprobación Definitiva deberá entenderse sin perjuicio de los Informes que habiendo sido solicitados por el Ayuntamiento según acredita éste, no han sido emitidos al día de hoy por los Organismo Correspondientes; advirtiéndole al Ayuntamiento que según vaya disponiendo de dichos Informes deberá remitirlos a la C.P.O.T. y U. al objeto de anexionarlos al Expediente Administrativo de la presente Modificación Puntual, no eximiendo en ningún caso de ajustar el desarrollo y ejecución de la finalidad de la presente Modificación a lo que los mencionados Informes establezcan.

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

2.3 - SAN CARLOS DE VALLE - Modificación Puntual nº 2/2005 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.3.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA. Asistencia Técnica a Corporaciones Locales de la Excma. Diputación de Ciudad Real.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** Sí, en fecha 22 de Junio de 2006.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Marzo y Junio 2006.
- **Población:** 1.219 Habitantes (I.N.E. 1-1-2006), actualmente 1.224 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 29 de Abril de 1993, D.O.C.M. de 2 de Junio de 1993.
- **Promotor:** Ayuntamiento de San Carlos del Valle.
- **Trámite anterior:** La Modificación Puntual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de referencia fue tramitada anteriormente en C.P.U. de sesión 27 de Junio de 2.007; sesión en la que la Comisión emitió Informe.

2.3.2.- OBJETO:

Atiende a las dos finalidades siguientes:

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

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

2.3.3.- TRAMITACIÓN:

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

En C.P.U. de sesión de 27 de Junio de 2007 se emitió el Informe que establece el Artículo 135,2,b) del R.P.L.O.T.A.U., relativo al que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística.

1º Información Pública:

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

2º Aprobación Inicial:

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

2.3.4.- NUEVA DOCUMENTACION REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de 27 de Junio de 2007, el Ayuntamiento remite, en fecha 20 de Noviembre de 2008, la siguiente Documentación:

1º Documentación Administrativa consistente en la petición de Informes realizada por él, con fecha 17 de Noviembre de 2008, a la Dirección General del Agua, a la Delegación Provincial de Bienestar Social, a la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico y a Cocemfe Oretania (Ciudad Real)

Lo único que aporta en principio son las peticiones de los Informes que se citan, deduciéndose que éstos no han sido emitidos o al menos no aportados finalmente por el Ayuntamiento.

2º Nuevo Documento Técnico suscrito por URBANATURA, fechado en Octubre de 2008, del que se comprueba que se han corregido las Observaciones Técnicas indicadas por la C.P.U. para cada una de las dos partes en las que a su vez se descompone la Modificación Puntual; sin embargo se realizan las siguientes Observaciones a los Parámetros Urbanísticos que le serán aplicables al nuevo Suelo Reclasificado de Rústico de Reserva a Urbano Consolidado, y que se han introducido en el último Documento Técnico:

2.3.5.- OBSERVACIONES AL ÚLTIMO DOCUMENTO TÉCNICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2/2005:

- El Artículo 5, relativo a “Ordenanza de Edificación”, que figura en la página 13 del Documento, deberá complementarse estableciendo la Edificabilidad Neta Máxima sobre parcela; coeficiente unitario medido en m² construidos por metro cuadrado de Suelo.
- Del punto 1 del Artículo 5 al que se hace referencia en el apartado anterior, deberá eliminarse la siguiente frase: *“En lo no previsto se aplicará la Ordenanza correspondiente del Instrumento de Planeamiento General”*, ya que no es el caso.

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

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

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se complete y corrija el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en el apartado del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., relativo a “Observaciones al último Documento Técnico de la Modificación Puntual 2/2005”.

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.

La Aprobación Definitiva deberá entenderse sin perjuicio de los Informes que habiendo sido solicitados por el Ayuntamiento según acredita éste, no han sido emitidos al día de hoy por los Organismo Correspondientes; advirtiéndole al Ayuntamiento que según vaya disponiendo de dichos Informes deberá remitirlos a la C.P.O.T. y U. al objeto de anexionarlos al Expediente Administrativo de la presente Modificación Puntual, no eximiendo en ningún caso de ajustar el desarrollo y ejecución de la finalidad de la presente Modificación a lo que los mencionados Informes establezcan.

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.

2.4 - SAN CARLOS DE VALLE - Modificación Puntual nº 3/2005 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.4.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA. Asistencia Técnica a Corporaciones Locales de la Excma. Diputación de Ciudad Real.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** Sí, en fecha 19 de Octubre de 2005.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Septiembre 2005.
- **Población:** 1.219 Habitantes (I.N.E. 1-1-2006); actualmente 1.224 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 29 de Abril de 1993, D.O.C.M. de 2 de Junio de 1993.
- **Promotor:** Ayuntamiento de San Carlos del Valle.

- **Trámite anterior:** La Modificación Puntual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de referencia fue tramitada anteriormente en C.P.U. de sesión 27 de Junio de 2.007; sesión en la que la Comisión emitió Informe.

2.4.2.- OBJETO:

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

2.4.3.- TRAMITACIÓN:

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

En C.P.U. de sesión de 27 de Junio de 2007 se emitió el Informe que establece el Artículo 135,2,b) del R.P.L.O.T.A.U., relativo al que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística.

1º Información Pública:

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

2º Aprobación Inicial:

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

2.4.4.- NUEVA DOCUMENTACIÓN REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de 27 de Junio de 2007, el Ayuntamiento remite, en fecha 30 de Diciembre de 2008, la siguiente Documentación:

1º Documentación Administrativa consistente en la petición de Informes realizada por él, con fecha 26 de Diciembre de 2008, a la Delegación Provincial de Bienestar Social, a la Dirección General del Agua, a la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico, y a Cocemfe Oretania (Ciudad Real)

Lo único que aporta en principio son las peticiones de los Informes que se citan, deduciéndose que éstos no han sido emitidos o al menos no aportados finalmente por el Ayuntamiento.

2º Nuevo Documento Técnico suscrito por URBANATURA, fechado en Diciembre de 2008, del que se comprueba que:

- Se han reajustado todas las superficie de suelo consideradas en C.P.U. de 27 de Junio de 2007, puesto que ahora:
 - La superficie total de la manzana afectada por la apertura del nuevo Vial asciende ahora a: 11.332,20 m² (antes 11.494,06 m²)
 - La superficie del nuevo Vial será de 730,97 m² (antes 740,39 m²)
 - Las dos partes en las que quedará dividida la manzana tras la apertura del nuevo viario ascenderá a 3.098,59 m² y a 7.502,64 m² (antes 3.181,81 m² y 7.571,86 m² respectivamente)
- Al objeto de controlar la Edificabilidad Bruta Total Máxima, y por lo tanto la Edificabilidad Neta Máxima, antes y después de abrir el nuevo Viario, ésta última queda establecida para toda la manzana así como para los dos lotes de Suelo Residencial Edificable, en 1,76 m²t/ m²s. Por lo tanto queda garantizado que antes y después se pueden obtener un total de 18.694,35 m²t.
- Al igual que en apartado anterior, al objeto de controlar la Densidad Residencial antes y después de abrir el nuevo Viario, se establece como Parcela Mínima Edificable una superficie de 150 m² (antes 80 m²) Por lo que queda garantizado que antes y después se podrían obtener un total de 57 Viviendas; es decir, se descarta el incremento de 10 nuevas Viviendas consideradas en un principio.
- Se han corregido todas las Observaciones Técnicas realizadas en C.P.U. de 27 de Junio de 2007, a excepción de las que se indican en las siguientes nuevas Observaciones:

2.4.5.- OBSERVACIONES AL ÚLTIMO DOCUMENTO TÉCNICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3/2005

- Del Artículo 5 del Documento Técnico, concretamente en el punto 1 de éste, que figura en la página 14 de la Modificación Puntual, deberá desaparecer la frase: *“En lo no previsto se aplicará la Ordenanza correspondiente del instrumento de Planeamiento General”* por no ser el caso.
- Continúan sin evaluar y justificar la generación o no de Plusvalías por el desarrollo de la Modificación Puntual, al objeto fundamentalmente de determinar la posible Cesión del Aprovechamiento Lucrativo que le corresponde a la Administración actuante; Cesión Mínima establecida Legal y Reglamentariamente en el 10%, sobre todo por considerar que el Suelo afectado por la Modificación es de Titularidad Privada.

La justificación a la que se hace referencia se simplifica al no existir ahora, según se acredita, ni incremento de Edificabilidad Neta, ni incremento de Densidad Residencial.

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

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

No obstante, se **SUSPENDERÁ** la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se complete y corrija el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en el apartado del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., relativo a “Observaciones al último Documento Técnico de la Modificación Puntual 3/2005”.

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.

La Aprobación Definitiva deberá entenderse sin perjuicio de los Informes que habiendo sido solicitados por el Ayuntamiento según acredita éste, no han sido emitidos al día de hoy por los Organismo Correspondientes; advirtiéndole al Ayuntamiento que según vaya disponiendo de dichos Informes deberá remitirlos a la C.P.O.T. y U. al objeto de anexionarlos al Expediente Administrativo de la presente Modificación Puntual, no eximiendo en ningún caso de ajustar el desarrollo y ejecución de la finalidad de la presente Modificación a lo que los mencionados Informes establezcan.

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

3.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

3.1 - ARGAMASILLA DE ALBA - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial: Polígono 157, Zona Turística “El Calvillo”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Juan Francisco Muros Ruiz, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: Si, con fecha de Visado Colegial de 16 de Septiembre de 2.005.

Fecha Redacción Documento Técnico: Junio de 2.005.

3.1.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., Silencio Administrativo 28-02-1.986.
- **Población:** 7.387 habitantes (INE 1-1-2008)
- **Objeto:** Desarrollo de un Sector de Suelo Urbanizable Residencial delimitado y definido en las N.N.S.S. de Argamasilla de Alba.
- **Superficie:** 239.790,00 m².
- **Situación:** Junto a la Carretera de Titularidad Autonómica CM-3109, Carretera de la Alavesa, entre Argamasilla de Alba y Tomelloso; concretamente a la altura del p.k. 4 de dicha Carretera. El Sector está rodeado por todos sus laterales de Suelo No Urbanizable, y está localizado al Este de la población, sobre el Polígono Catastral de Rústica nº 157, del que según recoge el Plan Parcial se desarrolla en su totalidad.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Residencial Cervantes 2.005, S.L.)

3.1.2.- TRÁMITE:

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

- **Publicación D.O.C.M:** nº 131, Fascículo II, de 22 de Junio de 2.007.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 15 de Junio de 2.007.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin Alternativas Técnicas en competencia y sin alegaciones ni reclamaciones.
- **Fecha de Certificación:** 7 de Agosto de 2.007.
- **Acto de Apertura de plicas:** 9 de Agosto de 2.007.
- **Resultado del Acto:** Plica única presentada por “Residencial Cervantes 2.005, S.L.”
- **Concertación Administrativa:** Aunque no exigible existe concertación con los Ayuntamientos de los Términos Municipales Colindantes de Campo de Criptana, Alhambra, Manzanares, Ruidera, Alcázar de San Juan y Tomelloso; no existiendo inconveniente o manifestando su conformidad por parte de los Ayuntamientos que han contestado al requerimiento efectuado por el Ayuntamiento de Argamasilla de Alba y que son: Manzanares, Ruidera y Tomelloso.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Exposiciones Públicas efectuadas.
- Certificaciones Municipales.
- Informes Técnicos y Jurídicos.

• Informes Sectoriales:

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

Confederación Hidrográfica del Guadiana	X		Informe sin elementos que impidan el trámite normal del Proyecto, pero con la toma de consideración de las siguientes prescripciones: 1. Cualquier actuación que pudiera afectar a la infraestructura de regadío y a la zona regable tendrá que resolverse con el proyecto de ejecución concreto y con la aprobación de éste 2. En el caso de que la calificación de suelo afectase a parcelas calificadas oficialmente de regables, habrán de renunciar a los derechos de regadío
Dirección General del Agua	X		- Saneamiento y Depuración: No se prevén proyectos, obras de infraestructuras hidráulicas en materia de depuración sobre las que pueda incidir la actuación urbanística - Abastecimiento: Sin competencias en materia de abastecimiento a la localidad y sin previsión de actuaciones previstas en cuanto a proyecto, obra o infraestructura hidráulica en materia de abastecimiento
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. (CM-3109, de Argamasilla de Alba a La Solana)	X		Informe con observaciones
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial	X		Informe Favorable, al no existir carreteras de la Red Provincial en el Término Municipal de Arg. de Alba
Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía	X		Los terrenos sobre los que se va a desarrollar la Actuación Urbanizadora no están incluidos dentro de ningún Ámbito de Protección ni de Prevención definidos en la Carta Arqueológica de Arg. de Alba

Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social		X	Solicitado y no emitido, al menos no aportado por el Ayuntamiento
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social (COCEMFE, Castilla La Mancha)		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado por el Ayuntamiento
Delegación Provincial de Educación y Ciencia	X		Informe Favorable
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		El Informe que se aporta hace referencia únicamente a la electrificación del Sector
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Deberá presentarse necesariamente
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad

- El Programa de Actuación Urbanizadora cuenta además con Informe de Adecuación Urbanístico Ambiental del P.A.U. a la Resolución emitida por la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Expte: CR-5517/07; Informe emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la citada Delegación y cuyo literal es el que se transcribe en cursiva a continuación:

En respuesta a su solicitud de Informe-Adecuación del expediente “Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial denominado Zona Turística El Calvillo” de la localidad de Argamasilla de Alba a la Resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural del Expte. CR-5517/07, revisada la Documentación Administrativa y Técnica remitida, le comunico lo siguiente:

No se aprecian en la documentación inconvenientes para la ejecución del proyecto que desarrolla suelo urbanizable, si bien el Ayuntamiento deberá controlar los aspectos relativos a integración estética y paisajística y al diseño del acerado que se mencionan en la resolución citada.

3.1.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial de Desarrollo del sector Urbanizable Residencial de la Zona Turística “El Calvillo”. Del Plan Parcial del P.A.U. se comprueba que lo único que se

altera en cuanto a los Parámetros Urbanísticos inicialmente establecidos en las N.N.S.S. es el relativo a la Parcela Mínima, pasando de 2.000 m²s a 1.462 m²s, al objeto de poder alcanzar la Densidad Máxima atribuida al Sector; igualmente, también se altera la Ocupación Máxima, pasando de un 7% a un 20%, todo ello al objeto de poder materializar la Edificabilidad Bruta permitida para el Sector en las N.N.S.S.

El P.A.U. consta además del Proyecto de Urbanización del Sector que se desarrolla.

Normativa Urbanística.

	POM (o N.N.S.S.)	P.A.U.
Superficie Total	No se establece superficie, únicamente se delimita su perímetro y determinados parámetros urbanísticos	239.790,00 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	0,00 m ² s	0,00 m ² s
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa) Máxima	0,14 m ² t/m ² s	0,14 m ² t/m ² s
Coeficiente de homogeneización. En su caso	No se establecen	No se consideran
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	No se establece	33.570,00 u.a.
Aprovechamiento Tipo	0,14 m ² th/m ² s	0,14 m ² th/m ² s
Superficie Neta	No se establece	175.450,00 m ² s
Ordenanza	Zona Turística “El Calvillo”, Viviendas Aisladas	Zona Turística “El Calvillo”, Viviendas Aisladas
Parcela Mínima	2.000,00 m ² s	1.462,00 m ² s
Frente Mínimo	No se establece	15,00 m
Retranqueos	No se establecen	Los establecidos en los Planos de Zonificación
Número de Plantas Máximo	2 (Baja + 1)	2 (Baja + 1)
Altura Máxima a cornisa	No se establece	8,00 m
Ocupación Máxima	7 %	20 %
Edificabilidad Neta Máxima	No se establece	0,1913 m ² t/m ² s
Número Máximo de Viviendas; Densidad Max.	No se establece número máximo de viviendas, únicamente Densidad Máxima; 5 Viv./Ha	120 Viv.; 5 Viv./Ha

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		239.790,00 m ² s
Edificabilidad lucrativa total		33.570,00 m ² t
Dotacional	6.714,00 m ² s	6.714,00 m ² s
Zonas Verdes	23.979,00 m ² s	23.979,00 m ² s
Aparcamiento Público para Viviendas mayores d 120 m ² t potencialmente edificables	251 Plazas	No se establecen
Superficie neta		175.450,00 m ² s
Aprovechamiento		33.570,00 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R. (3.357,00 u.a.)	17.548,35 m ² s	No se establece
Instalaciones propias		No se establecen
Red viaria		33.647,00 m ² s

3.1.4.- 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 la Depuradora.
- **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, en las mediciones y presupuesto no.
- **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

3.1.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En él se recogen las siguientes estipulaciones:

- 1ª Objeto.
- 2ª Compromisos.
- 3ª Plazos. Desde que sea efectivo el inicio de la ejecución de las obras de urbanización por haberse aprobado este Convenio así como el P.A.U. y demás documentación administrativa necesaria, teniendo la total disponibilidad de los terrenos, las citadas obras se realizarán en el plazo máximo de 16 meses.
- 4ª Procedimiento.
- 5ª Garantías. RESIDENCIAL CERVANTES 2005 S.L. acredita para la firma del presente Convenio la constitución de la garantía financiera del 7% del coste de las obras de urbanización.
- 6ª Penalizaciones. Se aplicarán las penalizaciones previstas en el Art. 118.5 de la LOTAU y en los términos establecidos en la citada norma.
- 7ª Aprobación.
- 8ª Normativa Aplicable.
- 9ª Dirección, Inspección y Control de la Actuación Urbanística.
- 10ª Proyectos de Reparcelación.
- 11ª Cesiones de Terrenos.
- 12ª Incidencias en la Ejecución del Programa.
- 13ª Recepción y Plazo de Garantía de las Obras de Urbanización.
- 14ª Responsabilidad por Vicios Ocultos.
- 15ª Prestaciones Accesorias.
- 16ª Conservación de las Obras de Urbanización.

PROPOSICIÓN JURIDICO-ECONÓMICA:

El P.A.U del Sector Urbanizable del Polígono 157, Zona Turística “El Calvillo” se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

El urbanizador es el propietario de la totalidad de los terrenos comprendidos en el Sector.

2. Gastos de urbanización:

RESUMEN PRESUPUESTO POR PARTIDAS

1.- TOTAL CAPÍTULO MOVIMIENTO DE TIERRAS	17,94 %	406.327,57
2.- TOTAL CAPÍTULO PAVIMENTACIÓN	23,72 %	537.147,49
3.- TOTAL CAPÍTULO SANEAMIENTO	10,80 %	244.464,00
4.- TOTAL CAPÍTULO REDES ELÉCTR. Y ALUMBRADO	17,03 %	385.641,93
5.- TOTAL CAPÍTULO RED TELEFÓNICA	4,92 %	11.351,98
6.- TOTAL CAPÍTULO RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUAS	7,86 %	177.901,36
7.- TOTAL CAPÍTULO SEÑALIZACIÓN	0,36 %	8.283,00
8.- TOTAL CAPÍTULO AJARDINAMIENTO	12,81 %	290.000,00
9.- TOTAL CAPÍTULO SEGURIDAD	2,48 %	56.206,47
10.- TOTAL CAPÍTULO CONTROL DE CALIDAD Y VARIOS	2,08 %	47.070,98
 TOTAL PRESUPUESTO “EL CALVILLO”	 100,00 %	 2.264.394,77
 GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL	 19,00 %	 430.235,00
 TOTAL COSTES DE UBANIZACIÓN		 2.694.629,00

ESTIMACIÓN DE COSTES

CONCEPTO	IMPORTE (Euros)
1.- URBANIZACIÓN	2.694.629 Euros
2.- HONORARIOS TÉCNICOS	120.000 Euros
3.- NOTARÍA - REGISTRO	38.200 Euros
4.- INDEMNIZACIONES	0 Euros
5.- GESTIÓN PROGRAMA	135.000 Euros
6.- GASTOS FINANCIEROS	100.000 Euros
TOTAL (IVA No incluido)	3.087.829 Euros

3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

El modo en que se debe pagar al Urbanizador se establece mediante el pago de cuotas

de urbanización, resultante de la ejecución del programa, al ser el urbanizador el único propietario de los terrenos afectados.

Así mismo constan las bases de colaboración entre el urbanizador y los propietarios, en el supuesto que el mismo vendiese parte de los terrenos comprendidos en el sector a terceras personas.

3.1.6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

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

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

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- 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.
- Reiterar los Informes de la Delegación Provincial competente en Materia de Bienestar Social y competente en Materia de Bienestar Social y el de al menos una Entidad Competente en dicha Materia.
- Informe del Titular o Titulares de las Infraestructuras del Canal-Acequia de Peñarroya, al verse afectada ésta en dos de sus puntos por los accesos al Sector, ya que el Canal discurre por partida doble de forma paralela a la CM-3109 en un sentido y otro de dicha Carretera.

3.1.6.2.- 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 corregirse la Clasificación del Suelo del Sector que figura en el Plan Parcial, ya que no se trata de “Suelo Apto para Urbanizar”, sino de “Suelo Urbanizable”, para ello basta consultar las N.N.S.S. de Argamasilla de Alba.
- La asunción de un Aprovechamiento Tipo de $0,14 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ que, según se indica en la página 20 del Plan Parcial, se ajusta al que determinan las N.N.S.S., deberá complementarse indicando el Artículo de éstas donde está establecido.
- Las Plazas de Aparcamiento Privadas y Públicas deberán establecerse en función de Viviendas mayores de $120 \text{ m}^2\text{t}$ potencialmente edificables; debiendo hacer referencia expresa en el Plan Parcial a este estándar urbanístico de Calidad Urbana, ya que no se cita en ninguna parte del Documento Técnico.
- Las Plazas de Aparcamiento Público deberán recogerse gráficamente en los Planos de Ordenación del Plan Parcial.
- Expresamente deberán indicarse los m^2 de Superficie Neta Edificable que le corresponderán al Ayuntamiento en concepto de Cesión del 10% de Aprovechamiento Tipo del Sector, y que aparentemente ascenderá a $17.548,35 \text{ m}^2\text{s}$, equivalentes a unas 12 parcelas edificables.
- Deberá indicarse la Calificación con la que quedará el acceso desde la CM-3109 al Sector.
- Toda la Documentación Gráfica del Plan Parcial deberá ajustarse a lo que para ella establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. (Planos de Información y de Ordenación).
- Las rotondas del acceso desde la CM-3109 al Sector, y la que aparece reflejada entre las Calles 1 y 2, nunca podrán computar como Zona Verde de Sistema Local, debiendo incluirse sus superficies dentro de la Red Viaria (sobre todo la rotonda de la confluencia de las Calles 1 y 2), puesto que la rotonda desde la CM-3109 reuniría características, lo mismo que la Red Viaria del resto del acceso, propias de un Sistema General Viario adscrito al Sector.
- El cuadro del Plano nº 1 (Plano de Zonificación) del Plan Parcial deberá corregirse en lo relativo a las Condiciones Edificatorias del Sector, puesto que refleja una Parcela Mínima de $1.300 \text{ m}^2\text{s}$ cuando realmente se trata de $1.462 \text{ m}^2\text{s}$, así como una Ocupación Máxima del 7%, estando previsto una Ocupación del 20%.

3.1.6.3.- 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.

- Los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos, 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, debiendo aportarse planos de detalle.
- 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 las mediciones y presupuesto del proyecto deberán reflejarse la jardinería y el amueblamiento urbano.

3.1.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Propuesta de convenio:

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

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como INFORME Preceptivo 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.

Igualmente, el P.A.U. deberá corregirse y completarse en todo aquello que no habiéndose subsanado en el ejemplar del Programa ahora Informado, fue indicado por la Asistencia Técnica de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real (URBANATURA) en los dos “Informes Técnico Jurídicos” que emitidos al respecto figuran entre la Documentación Administrativa del Programa que ha remitido el Ayuntamiento de Argamasilla de Alba.

El Informe Preceptivo emitido habrá de entenderse siempre sin perjuicio del Trámite Administrativo seguido por el expediente, y del que el Ayuntamiento es el único responsable, fundamentalmente en cuanto a la notificación formal e individual a los propietarios de Suelo afectados por el desarrollo del P.A.U.; a los que, según establece el Artículo 120,4 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., antes de la publicación del Edicto habrá de remitirles aviso, con

su contenido, al Domicilio Fiscal de quienes consten en el Catastro como Titulares de Derechos afectados por la Actuación Urbanizadora propuesta.

3.2 - CARRION DE CALATRAVA - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial SR-1, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Hipólito Muñoz Cabañero, Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Julio 2007.

3.2.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 5 de Octubre de 1994, D.O.C.M. de 18 de Noviembre de 1994.
- **Población:** 2.849 habitantes (INE 1-1-2008)
- **Objeto:** Desarrollo del Sector Urbanizable Residencial SR-1 de las N.N.S.S.
- **Superficie:** 20.790,00 m².
- **Situación:** Al Sur de la Población, entre la Avenida de Europa, la Cañada Real de la Plata, la prolongación de la Calle de los Chopos y Calle de la Encina.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Grupo Reunido VEN, S.L.)

3.2.2.- TRÁMITE:

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

- **Publicación D.O.C.M:** n^{os} 102 de 17 de Mayo de 2006 y 210 de 9 de Octubre de 2007. Esta última publicación a efectos y por considerar la relación del P.A.U. del Sector SR-1 con la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual n^o 7a y 7b de las N.N.S.S.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 19 de Mayo de 2006.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin Alegaciones y sin Alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 24 de Octubre de 2007.
- **Acto de Apertura de plicas:** 24 de Octubre de 2007.
- **Resultado del Acto:** Plica única, conteniendo la Propuesta Jurídico Económica presentada por el “Grupo Reunido VEN, S.L.”

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Publicaciones efectuadas.
- Informe Favorable del Aparejador Municipal.
- Certificaciones Municipales.
- Notificaciones a determinados Titulares Catastrales afectados por el desarrollo del P.A.U.

- Informes Sectoriales:

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

Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado.
Dirección General del Agua	X		- Abastecimiento: Sin competencias en cuanto al sistema de abastecimiento y sin previsión de proyectos en materia de infraestructuras hidráulicas de abastecimiento. - Saneamiento y Depuración: La entidad explotadora de la depuradora deberá pronunciarse sobre la admisibilidad de los vertidos que genere el SR-1, ya que no existe previsión de proyectos en materia de infraestructuras hidráulicas de depuración.
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento	X		Cesión de la Carretera N-430, tramo entre el P.K. 314+300 y P.K. 320+525 al Ayuntamiento de Carrión de Calatrava.
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-511 de Carrión de Calatrava a Almagro)		X	Deberá solicitarse necesariamente.
Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado.
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario.
Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado.
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social (COCEMFE, Castilla-La Mancha)	X		Informe con Observaciones en cuanto a accesibilidad.
Delegación Provincial de Educación y Ciencia	X		Informe Favorable.

Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias): Cañada Real de la Plata.	X		Existe Informe del Servicio de Medio Natural de la D.P. de la entonces Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 4-11-2008 con observaciones respecto a los accesos al Sector SR-1 desde la Cañada Real de la Plata.
--	---	--	---

Compañía Suministro Eléctrico	X		Deberá solicitarse necesariamente, ya que el presentado no resulta suficiente, puesto que se refiere al Sector SR-1.
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad.
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas (AQUAGEST)	X		- Abastecimiento: Garantías en cuanto a los recursos actuales, incluso considerando el consumo más desfavorable. - Saneamiento: Infraestructuras capacitadas para absorber las aguas que genere el desarrollo del SR-1.
Compañía Telefónica		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado. No obstante se recomienda su consideración cuando se disponga de él.
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad.

3.2.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial de Desarrollo mediante el que se establece la Ordenación Detallada del Sector Urbanizable Residencial SR-1.

No obstante el Plan Parcial incorpora las siguientes Modificaciones inicialmente no establecidas para el SR-1:

- Excluye del ámbito espacial la Vía Pecuaria denominada: Cañada Real de la Plata, ubicada en el lateral Este del Sector, prácticamente superpuesta con la carretera CR-511 de Carrión de Calatrava a Almagro.
- Aumenta la Densidad Residencial, pasando de 40 Viv/Ha (30 Viv/Ha según las N.N.S.S.) a 77 Viv/Ha.
- Hace compatible para todas las Manzanas edificables las Tipologías MC: Manzana Cerrada y BA: Bloque Abierto, manteniendo la Ordenanza ER-1: Edificación Unifamiliar.
- Modifica la Ordenanza VII.8.1 relativa a Viviendas Exteriores, proponiendo añadirle el siguiente apartado c)

c): "Espacio libre privado, con una dimensión mínima de 6 m y en la que se pueda inscribir en alguna zona un círculo de 13 m de diámetro y que esté conectado con el

exterior mediante calle peatonal privada de 6 m de anchura, cuyo tratamiento superficial debe estar pavimentado, con materiales adecuados para este tipo de calles”.

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

Normativa Urbanística.

	N.N.S.S.	P.A.U.
Superficie Total	28.171,00 m ² s	20.790.00 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	0,00 m ² s	0,00 m ² s
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	0,40 m ² t/m ² s	0,70 m ² t/m ² s
Coeficiente de homogeneización. En su caso	No se establecen	No se consideran
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	8.316,00 u.a.	14.517,00 u.a.
Aprovechamiento Tipo	0,40 m ² th/m ² s	0,70 m ² th/m ² s
Superficie Neta	No se establece	8.405,00 m ² s
Ordenanza	ER-1: Edificación Unifamiliar	ER-1: Edificación Unifamiliar MC: Manzana Cerrada BA: Bloque Abierto
Parcela mínima	120,00 m ² s	ER-1: 120 m ² s MC: 80 m ² s BA: 200 m ² s
Frente mínimo	No se establece	No se establece
Retranqueos	No se establecen	ER-1: No se establecen MC: No se establecen BA: 3 m a Linderos y a Fachadas.
Número de Plantas	2 Plantas (B+1)	ER-1: 2 (B+1) MC: 3 (B+1+Atico) BA: 3 (B+1+Atico)
Altura Máxima	7,50 m	ER-1: 7,50 m MC: 10,50 m BA: 10,50 m
Ocupación Máxima	75 %	ER-1: 75 % MC: 100% (PB) y 20 m (P. Alta) BA: No se establece
Edificabilidad neta	1,5 m ² t/m ² s	ER-1: 1,5 m ² t/m ² s MC: No se establece BA: No se establece
Número Máximo de Viviendas / Densidad	62 Viv., 30 Viv/Ha	160 Viv., 77 Viv/Ha

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		20.790,00 m ² s
Edificabilidad lucrativa total		14.517,00 m ² t
Dotacional	2.903,40 m ² s	2.917,00 m ² s
Zonas Verdes (18 m ² s/100,00 m ² t)	2.613,06 m ² s	2.633,00 m ² s
Aparcamiento Público	50%/1 Pz/100 m ² t (Viv ≤120 m ² t) 50%/1,5 Pz/100 m ² t (Viv >120 m ² t)	78 Plazas
Superficie neta		8.405,00 m ² s
Aprovechamiento	8.316,00 u.a.	14.517,00 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R. (1.452,00 u.a.)		No se establece
Instalaciones propias	No se establecen	No se consideran
Red viaria	No se establece	6.001,00 m ² s

3.2.4.- 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 conectara con el punto de vertido en la red existente.
- **Red de riego e hidrantes:** Consta en proyecto la red de riego, la de hidrantes no.
- **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.

3.2.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En él constan las siguientes estipulaciones:

1ª Marco Normativo del presente Convenio.

2ª Compromisos, derechos y obligaciones.

El agente urbanizador, GRUPO REUNIDO VEN, S.L., propone y solicita al Ayuntamiento la adquisición de su 10% de aprovechamiento lucrativo en este Sector, siempre que de mutuo acuerdo se preste conformidad al precio a fijar.

3ª Plazos de desarrollo del Programa.

De conformidad con lo previsto en el Art. 110.3 de la TR/LOTAU, y sin perjuicio de los plazos a los que se compromete este agente urbanizador, que seguidamente se detallarán, se prevé el inicio de la ejecución material de la urbanización dentro de su primer año de vigencia y la conclusión antes de los cinco años desde su inicio.

No obstante lo anterior, el plazo total a que se obliga la ejecución íntegra del Programa es de seis meses.

4ª Garantías ofrecidas por el agente urbanizador.

Será del 7% de las obras de urbanización, mediante aval bancario.

5ª Incumplimiento de los compromisos del urbanizador. Penalizaciones ofrecidas por el agente urbanizador.

Cuando se produzca demora imputable al Urbanizador en la ejecución de obras de urbanización por las que hubiera sido previamente retribuido, sin perjuicio de las demás medidas procedentes, adeudará a la Administración actuante:

- En caso de resolución del Programa, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento de las obras realizadas; y
- Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resulten conforme a la letra anterior, según el tipo de interés legal.

Esta deuda será declarada por resolución de la Administración actuante, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio, aplicándose los destinos previstos en la TR/LOTAU.

6ª Extinción del Programa.

7ª Procedimiento para declarar la resolución.

8ª Conclusión del Programa, recepción de las obras de urbanización y cancelación de la garantía.

9ª De las modificaciones del programa por decisión de la Administración.

PROPOSICIÓN JURIDICO ECONOMICA:

1º Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.

Las relaciones del agente urbanizador con los propietarios incluidos en el ámbito a desarrollar se regirán por las normas contenidas en el artículo 118 del TR/LOTAU, con las particularidades que, en función de las características del Programa de Actuación Urbanizadora propuesto, sean de aplicación, tal y como se desprende del contenido de esta regulación jurídico-económica y del convenio urbanístico.

No obstante lo anterior, siempre que no se contravenga la normativa urbanística, el agente urbanizador podrá adoptar libremente y por mutua conformidad con los propietarios los acuerdos que estimen para el mejor desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora.

Grupo Reunido Ven, S.L., es propietaria de terrenos en esta unidad de actuación. Estos suponen aproximadamente el 93% de la superficie del Sector.

2º Gastos de Urbanización

Presupuesto contrata obra de urbanización sin I.V.A.	454.350,42 €
Honorarios Técnicos y Jurídicos: Redacción Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización, Proposición Jurídico Económica, Proyecto de Reparcelación y Dirección de Obra.	59.100,00 €
Gastos Notariales y Registrales, publicaciones, etc.	Se estiman en 12.000,00€
Indemnización por construcciones, instalaciones y arbolado, ext. Derechos, incompatibles con el planeamiento a ejecutar, a determinar definitivamente en el proyecto de reparcelación.	A determinar en el proyecto de reparcelación
Gastos generales del urbanizador por gestión y promoción (3%)	15.763,51 €
Beneficio empresarial del Urbanizador (0)	0 €
Gastos Financieros (1%)	5.254,00 €
TOTAL	546.468,50 €
I.V.A. (16%)	87.434,948 €
TOTAL	633.903,37 €

3º Proporción de solares o cuotas de retribución

Pago en especies

El agente urbanizador opta como modalidad de pago: el aprovechamiento urbanístico. El propietario ha de pagar al agente urbanizador por su aportación de suelo y como gastos de urbanización el 49,15% de la edificabilidad imputable a su superficie.

Pago en metálico

Los propietarios que expresen disconformidad con la proporción de terrenos que les corresponde ceder, podrán solicitar el pago en metálico.

3.2.6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

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

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

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- Reiterar el 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 Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico); si es que éste fuera necesario.
- Nuevo Informe Preceptivo y Vinculante del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Agricultura y Desarrollo Rural mediante el que se especifique si se han eliminado los accesos de los terrenos de la Vía Pecuaria Cañada Real de la Plata a la que hacía referencia expresa el punto 2 del Informe emitido por el mencionado Servicio en fecha 4 de Noviembre de 2008.

- Informe de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real respecto de la posible afección de la Carretera CR-511 de Carrión de Calatrava a Almagro, provocada por el desarrollo del Sector SR-1.
- Reiterar el Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social (Informe de Accesibilidad)
- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente al objeto de descartar si el P.A.U. de referencia requiere Evaluarse Ambientalmente al comportar éste un incremento aproximado de 98 nuevas Viviendas no contempladas inicialmente en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Carrión de Calatrava para el Sector SR-1.

3.2.6.2.- 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, sea cual sea su uso, computará como Edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,5 m; independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta.
- Los accesos a las parcelas desde el Viario nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en éste, sea cual sea el Uso de las mencionadas parcelas.
- Deberá establecerse la regulación relativa a la conservación de las Obras de Urbanización del ámbito del Sector, de sus dotaciones públicas y de las infraestructuras y servicios públicos que sirvan al mismo, todo ello de conformidad con lo que establece el Artículo 135 del T.R.L.O.T.A.U.
- El Documento Técnico del Plan Parcial, que deberá denominarse Plan Parcial de Mejora, deberá ajustarse totalmente a lo que para este último tipo de Planes Parciales establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- El futuro P.P.M. deberá asumir expresamente que el incremento de Densidad Residencial es una Modificación de carácter Estructural.
- Igualmente se deberá hacer referencia y contemplar necesariamente tanto el aumento de los Sistemas Generales provenientes del aumento de Densidad Residencial que contempla el P.A.U., como el incremento de Aprovechamiento Urbanístico procedente del cambio de Ordenanza Tipológica que incluye el Plan Parcial.
- En cualquier caso deberá aclararse la Densidad Residencial que actualmente contemplan las N.N.S.S. de Carrión de Calatrava, o la posible Modificación Puntual de que hayan sido objeto éstas; ya que mientras que el Plan Parcial del P.A.U. cita en la página nº 8 de éste

que la Densidad asciende a 40 Viv/Ha, el cuadro resumen suscrito (sin fecha) por el Aparejador Municipal refleja una Densidad Residencial de 60 Viv/Ha. No obstante, se advierte, que las N.N.S.S. de Carrión de Calatrava establecen para el Sector SR-1 en la página 44 (Tomo I de Información Urbanística) una Densidad de 30 Viv/Ha; Densidad también considerada inicialmente en la Modificación Puntual nº 7a y 7b de las N.N.S.S., motivo por el que ha sido considerada en el presente P.A.U. por parte de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

- Deberá eliminarse todo lo relativo a que al Plan Parcial del Sector SR-1 le es aplicable lo que determinó para él la Modificación Puntual nº 7a y 7b de las N.N.S.S. de Carrión de Calatrava, puesto que aunque inicialmente esta Modificación sí se extendía entre otros Sectores, al SR-1, finalmente fue eliminado todo lo relativo a este Sector por indicación expresa de la C.P.U.
- La ubicación de los 2.633,00 m² de Zona Verde de Sistema Local, que deberá complementarse con los correspondientes Sistemas Generales deberá reunir las condiciones que establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. respecto de localizarse en zonas que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso y recorrido peatonal, etc., localización de difícil justificación en el Plan Parcial del Sector SR-1.
- Al existir tres Tipologías Edificatorias diferentes, deberán establecerse los Coeficientes Correctores que corresponda.
- Del futuro Documento Técnico deberá desaparecer la siguiente frase que figura en la página 45 del actual Plan Parcial: “*Será de aplicación a todos los Sectores definidos (DESARROLLADOS O POR DESARROLLAR con anterioridad a la aprobación de esta MODIFICACIÓN DE NORMAS)*”; frase que aparece relacionada con la compatibilidad de Ordenanzas que se establece para el SR-1, no procediendo en ningún caso lo que se establece para el SR-1 con otros Sectores, y menos ya desarrollados o no antes de esta Modificación de Normas (¿?)
- Las nuevas Ordenanzas Urbanísticas, que se deben ceñir exclusivamente al ámbito del Sector SR-1, deberán ajustarse totalmente en cuanto a parámetros urbanísticos a lo que expresamente establece el Reglamento de Planeamiento para Sectores Urbanizables con Ordenación Detallada; Normas Urbanísticas reguladoras que serán equiparables a las que hay que establecer para la “Ordenación del Suelo Urbano no Consolidado”
- Las Plazas de Aparcamiento Públicas deberán determinarse y justificarse siempre en función de la superficie potencialmente edificable de las viviendas a ejecutar.
- Necesariamente deberá concretarse y localizarse el Suelo correspondiente al 10% del Aprovechamiento Tipo del Sector, todo ello independientemente de que esté prevista su futura Monetización.

3.2.6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable que se conectará a la red existente Municipal.
- En el proyecto de urbanización deberá justificarse que los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) cumplen con lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Deberán existir plazas de aparcamiento reservadas para minusválidos según se establece en Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Deberá existir cuadro de precios descompuestos según se establece en el art. 101 (Documentación de los proyectos de urbanización) del Decreto 248/2004 de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de O.T.A.U.
- En el proyecto de urbanización deberá constar la red de riego de hidrantes contra incendios, en caso de ser necesaria.

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

Regulación Jurídico-Económica:

- En los gastos de urbanización se deberán reflejar los gastos de conservación e 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 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; requiriendo siempre con carácter previo a la Aprobación y Adjudicación a las que se hace referencia de nuevo Informe Preceptivo y Vinculante de la C.P.O.T. y U., debiendo aportarse necesariamente junto con el nuevo P.A.U. el correspondiente Informe Técnico Municipal relativo a la subsanación de absolutamente todas las deficiencias detectadas, y a las que se hace referencia concreta en el referido apartado de Consideraciones Generales del I.P.T.

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.

3.3 - MORAL DE CALATRAVA - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución UE-4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: URBANATURA, S.L.; Urbanismo y Naturaleza.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Septiembre de 2008.

3.3.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 26 de Agosto de 1993, D.O.C.M. de 22 de Septiembre de 1993.
- **Población:** 5.538 habitantes (INE 1-1-2008)
- **Objeto:** Desarrollo de la Unidad de Ejecución Residencial UE-4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Moral de Calatrava; procediendo dicha Unidad de Ejecución, en cuanto a su delimitación y características Urbanísticas, de dos Modificaciones Puntuales de las N.N.S.S. Aprobadas Definitivamente en Comisión Provincial de Urbanismo de sesiones 19 de Julio de 2001 y 29 de Abril de 2003; de forma que:

- Mediante la Modificación Puntual, Aprobada Definitivamente en C.P.U. de 19-07-2001, se Reclasificó Suelo Rústico (58.987,22 m²) a Suelo Urbano No Consolidado, al objeto de delimitar y definir una Unidad de Ejecución (UE-4) a desarrollar mediante un P.A.U. por Gestión Directa. Aunque el Uso Mayoritario de la UE-4 es el Residencial, el fin fundamental de la Modificación Puntual era obtener Suelo Dotacional Público (9.000 m²) para edificar sobre él un Instituto de Enseñanza Secundaria.

La superficie de Suelo Rústico Reclasificado era de titularidad privada, habiéndose contraído entre ésta y el Ayuntamiento de Moral de Calatrava el correspondiente “Convenio Urbanístico” que se incorporó y formaba parte del Documento Técnico de la Modificación Puntual; Convenio Urbanístico mediante el que se regulaban y especificaban las obligaciones recíprocas que contrajeron el Ayuntamiento y los propietarios de los terrenos con la firma del Convenio, deduciéndose entonces del reparto superficial que arrojaba la Ordenación Detallada de la UE-4 el notorio beneficio para el Interés General de la población por los Suelos Dotacionales e Industriales Públicos que obtenía el Ayuntamiento.

- Mediante la Modificación Puntual, Aprobada Definitivamente en C.P.U. de 29-04-2003, se alteró la Ordenación Detallada preestablecida inicialmente para la UE-4, puesto que se eliminó un Vial en forma de “L” que servía de acceso a tres parcelas con Uso Industrial (1.765,02 m², 4.198,63 m² y 5.391,57 m²), Recalificando el Uso de esas tres parcelas por el Uso Dotacional Genérico Público, al que se le agregaría el Vial en “L” eliminado, obteniendo así una gran parcela con 13.211,63 m².
- **Superficie:** 59.536,72 m².
- **Situación:** Al Este del Núcleo Urbano, junto a Suelo Urbano Consolidado y junto a la Calle Molinos.
- **Sistema:** Gestión Directa (Agente Urbanizador: Ayuntamiento de Moral de Calatrava)

3.3.2.- TRÁMITE:

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

- **Fecha de Entrada en la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda:** 23 de Diciembre de 2008.
- **Publicación D.O.C.M:** nº 218, Fascículo II del 22 de Octubre de 2008.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 17 de Octubre de 2008.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones ni reclamaciones.
- **Fecha de Certificación:** 22 de Diciembre de 2008.
- **Acto de Apertura de plicas:** No aplicable. Gestión Directa.
- **Resultado del Acto:** No aplicable. Gestión Directa.
- **Concertación Administrativa:** Aunque no exigible, existe concertación con los Ayuntamientos de los Términos Municipales Colindantes de Valdepeñas, Manzanares, Bolaños de Calatrava, Calzada de Calatrava, Granátula de Calatrava y Almagro; no existiendo inconveniente, o manifestando su conformidad por parte de los Ayuntamientos que han contestado al requerimiento efectuado por el Ayuntamiento de Moral de Calatrava,

y que son: Valdepeñas, Manzanares, Calzada de Calatrava, Granátula de Calatrava y Almagro.

- **Fiscalía Provincial:** Con fecha 9 de Febrero de 2.009 (R.U.E. de 12-02-2009, nº 297.703) la Fiscalía Provincial de Ciudad Real solicita el Informe Preceptivo y Vinculante que respecto del P.A.U. de la UE-4 de Moral de Calatrava tiene que realizar la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., al estar relacionado el mencionado Expediente Urbanístico con las Diligencias de Investigación Procesales de referencia D.I.P.P. 66/08 que se tramitan en esa Fiscalía Provincial.

El Informe solicitado le fue remitido a la Fiscalía el 16 de Febrero de 2.009, con R.U. de Salida nº 134.419, haciendo referencia en el oficio de remisión que del acuerdo que finalmente adopte la C.P.O.T. y U. al respecto le daríamos el traslado correspondiente.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Exposiciones Públicas realizadas.
- Certificados Municipales.
- Informe Favorable del Arquitecto Municipal.

• Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado por el Ayuntamiento.
Dirección General del Agua	X		El Municipio de Moral de Calatrava cuenta con un Servicio de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración sobre el que la Consejería de O.T. y V. no tiene competencias ni gestiona su servicio. La E.D.A.R. de la localidad la construyó la Dirección General del Agua y está diseñada para 6.048 habitantes equivalentes. Actualmente no se prevén proyectos, obras o infraestructuras hidráulicas competencia de la D.G.A. sobre las que pueda incidir el desarrollo de la UE-4
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 Excm. Diputación Provincial		X	No resulta necesario.
Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía	X		Visado Resolución Favorable.
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud	X		No resulta necesario.
Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social	X		Se aportan dos Informes; de la lectura del último de ellos, fechado el 11 de Diciembre de 2008, se deduce que este es Favorable.
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social (COCEMFE, Castilla-La Mancha)	X		Se aportan dos Informes; el último de ellos, fechado el 15 de Diciembre de 2008 contiene dos Observaciones, una relativa a los Vados de Peatones Accesibles y otra respecto de los Aparcamientos Accesibles.
Delegación Provincial de Educación y Ciencia	X		Se aportan tres Informes; el último de ellos, fechado el 28 de Noviembre de 2008, es Favorable.
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		Se aporta, pero su contenido resulta Insuficiente.
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad.
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas (AQUAGEST)	X		Sin ningún tipo de inconveniente en cuanto a las Redes de Agua Potable y Alcantarillado.
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición.
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad.

- El Programa de Actuación Urbanizadora de la UE-4 cuenta además con Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente (remitido el 16-12-2008) cuyo literal es el que se transcribe en cursiva a continuación:

En relación con su solicitud de informe sobre el P.A.U. de la U.E. nº 4 de las Normas Subsidiarias de ese municipio le comunico lo siguiente:

Teniendo en cuenta que se trata de suelo urbano, que el P.A.U. completa el proyecto de urbanización existente y que no conlleva modificación estructural respecto a lo que

establecen las Normas Subsidiarias para la Unidad de Ejecución, se considera que no se agravan los efectos ambientales negativos y por tanto el P.A.U. no debe someterse a evaluación ambiental.

3.3.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora mediante el que se altera la Ordenación de la UE-4 establecida mediante la última Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Moral de Calatrava, Aprobada Definitivamente en C.P.U. del 29 de Abril de 2003 (a la que se hace referencia en el apartado Antecedentes, objeto del Informe de la Ponencia Técnica), ya que ahora:

- Se eliminan las Calles número 2, 8 y 9, siendo Recalificadas del Uso de Viales a Suelo Dotacional de Uso Genérico (DE)
- Se Recalifican 6.865,01 m² de Suelo Dotacional Público pasando a tener Uso Dotacional de Uso Genérico.

En base a lo que establece el Artículo 21,4 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. se han agrupado todas las Reservas de Suelo (Estándares Urbanísticos) en un único Uso (Dotacional de Equipamientos) para dar respuesta a la problemática concreta del Municipio. En este sentido hay que citar lo que recogía la Modificación Puntual nº 1/2007 de las N.N.S.S. de Moral de Calatrava, tramitada y Aprobada Definitivamente en C.P.O.T. y U. del 15 de Diciembre de 2008, en el sentido de que estaba previsto trasladar a la Unidad de Ejecución UE-4 el Equipamiento Deportivo que se eliminó mediante la mencionada Modificación Puntual nº 1/2007; posibilidad que ahora recoge el P.E.R.I.M., puesto que asume el traslado al Suelo Dotacional del Campo de Fútbol Municipal.

Hay que advertir de dos circunstancias que concurren en la UE-4, según recoge el P.E.R.I.M.:

- Sobre la parcela con Uso Dotacional Educativo se encuentra ya ejecutado y en funcionamiento un Instituto de Enseñanza Secundaria (I.E.S. Peñalba)
- Actualmente se encuentran ejecutadas gran parte de las obras de Urbanización del ámbito (No se especifica ni cuáles, ni porcentaje de las Obras de Urbanización)

También se comprueba que ahora se ha reajustado la parcela sobre la que se ubica el I.E.S. Peñalba; puesto que esta parcela con Uso Dotacional Educativo ascendía en principio, según la última Modificación Puntual de N.N.S.S. Aprobada Definitivamente en C.P.U. del 29-04-2003, a 9.032,90 m²s, pasando ahora a tener 8.272,36 m²s.

El P.A.U. consta además del correspondiente Proyecto de Urbanización del ámbito de la UE-4; Proyecto suscrito por el Arquitecto Municipal (D. Carlos Sánchez Pintado)

Normativa Urbanística.

	Modif. Punt. N.N.S.S., Aprob. Definit. en C.P.U. de 29-04-2003	P.A.U.
Superficie Total	58.987,22 m ² s	59.536,72 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) Máxima	0,50 m ² t/m ² s	0,3716 m ² t/m ² s
Coeficiente de homogeneización. En su caso	No se establecieron	No se consideran
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	29.493,61 u.a.	22.123,84 u.a.
Aprovechamiento Tipo	0,50 m ² th/m ² s	0,3716 m ² th/m ² s
Superficie Neta	14.853,70 m ² s	14.750,32 m ² s
Ordenanza	Edificación Adosada: AD Edificación Aislada: AS	Edificación Adosada: AD Edificación Aislada: AS
Parcela Mínima	Edif. AD: 80 m ² s Edif AS: 500 m ² s	Edif. AD: 80 m ² s Edif. AS: 500 m ² s
Frente Mínimo	Edif. AD: 5 m Edif. AS: 5 m	Edif. AD: 5 m Edif. AS: 5 m
Retranqueos	Según Ordenanza	Según Ordenanza
Número de Plantas Máximo	Edif. AD: 2(Baja+1) Edif. AS: 2 (Baja+1)	Edif. AD: 2(Baja+1) Edif. AS: 2 (Baja+1)
Altura Máxima	Edif. AD: 7,00 m Edif. AS: 7,00 m	Edif. AD: 7,00 m Edif. AS: 7,00 m
Ocupación Máxima	Edif. AD: 100 % Edif AS: 80%	Edif. AD: 100 % Edif AS: 80%
Edificabilidad Neta Máxima	Edif. AD: 1,50 m ² t/m ² s Edif. AS: 1,00 m ² t/m ² s	Edif. AD: 1,50 m ² t/m ² s Edif. AS: 1,00 m ² t/m ² s
Número Máximo de Viviendas; Densidad Max.	71 Viv.; 12 Viv/Ha	72 Viv.; 12 Viv/Ha

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		59.536,72 m ² s
Edificabilidad lucrativa total		22.123,84 m ² t
Dotacional Educativo	0,00 m ² s	8.272,36 m ² s
Dotacional Equipamiento Genérico	4.425,10 m ² s	25.872,72 m ² s
Zonas Verdes	5.953,67 m ² s	0,00 m ² s
Aparcamiento Público (Viviendas mayores de 120,00 m ² t potencialmente edificables)	166 Plazas	168 Plazas
Superficie neta		14.750,32 m ² s

Aprovechamiento		22.123,84 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R. (2.212,55 u.a.)		Lo remite al Proyecto de Reparcelación, sin perjuicio de poder ser Monetarizado
Instalaciones propias		126,08 m ² s
Red viaria		10.515,24 m ² s

3.3.4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Obras de urbanización:

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el proyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado principalmente hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema unitario en la mayor parte de la red y en otra parte es separativo.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta una red de hidrantes, la red de riego no.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el proyecto de:
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Red eléctrica de media tensión y centro de transformación.
 - Red de alumbrado público.
- **Red de telecomunicaciones:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telecomunicaciones.
- **Amueblamiento urbano:** No se refleja en el proyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el proyecto de urbanización.

Documentos del proyecto:

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

3.3.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

Relación de compromisos y regulación jurídico-económica del P.A.U. por gestión directa.

Consta de los siguientes puntos:

1. Contenido de la relación de compromisos y regulación jurídico-económica

El artículo 110.4.2 LOTAU establece que en los Programas de Actuación Urbanizadora tramitados por el sistema de gestión directa, la propuesta de convenio se sustituye por una relación precisa de compromisos asumidos.

Además, en los casos de gestión directa, la formulación de una proposición jurídico-económica por separado no tiene sentido, dado que no hay concurrencia para la adjudicación de la obra urbanizadora.

En consecuencia, en este documento se refunden los contenidos previstos en el artículo 110.4, apartados 2 y 3 de la LOTAU.

- En sustitución del convenio (relación de compromisos):
 - o Compromisos, plazos, garantías y penalización
- En sustitución de la proposición jurídico-económica (regulación jurídico-económica):
 - o Desarrollo de relaciones entre urbanizador y propietarios, con justificación de titularidades.
 - o Estimación de la totalidad de gastos de urbanización.
 - o Modo de retribución.
 - o Incidencia económica en términos de valor del suelo.

2. Regulación Jurídico-Económica

2.1 Urbanizador.

Actúa como urbanizador, mediante el mecanismo de la gestión directa, el Excelentísimo Ayuntamiento de Moral de Calatrava, con N.I.F. P-1305800-C y domicilio en Plaza de España nº 1 (Moral de Calatrava)

2.2. Justificación de Titularidad de terrenos y acuerdos con propietarios.

En los terrenos del ámbito concurren las siguientes titularidades:

- Ramón Coll Nieto.
- Excelentísimo Ayuntamiento de Moral de Calatrava.
- Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Es de destacar que las titularidades del Ayuntamiento y de la Junta se derivan del adelanto de las cesiones realizado por Don Ramón Coll Nieto de acuerdo con el Convenio Urbanístico firmado el 20 de febrero de 2001 y aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de 19 de Julio.

2.3. Estimación de los Gastos de Urbanización

2.3.1. Beneficio del Urbanizador y Justificación

Al encontrarnos con un Programa de Actuación Urbanizadora tramitado mediante gestión directa, y donde la titularidad es totalmente municipal, no procede la imputación del beneficio del urbanizador.

2.3.2. Gastos de urbanización (desglose)

Los Gastos de urbanización se contabilizan, con el valor de **cuenta de liquidación provisional**, de acuerdo con las siguientes partidas:

OBRA URBANIZACIÓN-PEM		258.435,21 €
Gastos Generales	6 %	15.506,11 €
Beneficio Industrial	13 %	33.596,58 €
HONORARIOS - Planeamiento		No aplicable
HONORARIOS - Proy. Urb y Dirección		No aplicable
OTROS GASTOS (Registro, publicaciones)		No aplicable
BENEFICIO URBANIZADOR	0 %	- €
SUBTOTAL		307.537,90 €
I.V.A.	16 %	49.206,06 €
TOTAL		356.743,96 €

El valor de la obra de urbanización aparece desglosado en el Proyecto de Urbanización. Los gastos correspondientes a los honorarios no aparecen en esta cuenta de liquidación provisional, al ser un gasto a soportar por el Ayuntamiento como consecuencia de lo previsto en el Convenio Urbanístico de 20 de febrero de 2001. Lo mismo sucede con los gastos de formalización de la operación jurídica reparcelatoria.

2.4. Modo de Retribución

Se girarán cuotas de urbanización con periodicidad mensual de acuerdo con la cantidad resultante de la cuenta de liquidación que resulte como consecuencia de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

3. Relación de compromisos

3.1. Plazos

3.1.1. Formulación de Proyecto de Urbanización

No es preciso, dado que se incorpora al P.A.U. en tramitación.

3.1.2. Formulación de Proyecto de Reparcelación

No es preciso, dado que se incorpora al P.A.U. en tramitación.

3.1.3. Inicio de la obra de urbanización

En los DOCE meses siguientes a la aprobación e inscripción del Proyecto de Reparcelación.

3.1.4. Ejecución de la urbanización

En el plazo máximo de VEINTICUATRO meses desde su inicio.

3.2. Disponibilidad de recursos

El Ayuntamiento de Moral de Calatrava realizará en los dos meses siguientes a la aprobación del P.A.U. las acciones necesarias de acuerdo con la legislación de Haciendas Locales para establecer el crédito suficiente para la ejecución de la obra de urbanización.

3.3. Condiciones para la cesión de la condición de agente urbanizador

El Ayuntamiento de Moral de Calatrava podrá ceder la condición de agente urbanizador, cuando criterios de interés público lo justifiquen, siempre que no se vulnere fraudulentamente la concurrencia en el proceso urbanizador.

3.4. Asunción de compromisos contenidos en LOTAU

En todo lo no previsto expresamente en este documento se tomará por referencia el régimen subsidiario previsto en la LOTAU.

3.3.6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

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

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

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- Informe que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005; ya que el Informe solicitado por el Ayuntamiento de Moral de Calatrava no hace referencia expresa al Artículo 25,4 de la Ley 11/2005 que ahora se les indica.

- 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; ya que el Informe solicitado por el Ayuntamiento de Moral de Calatrava no hace referencia expresa a la acreditación de la garantía de Suministro Eléctrico a la localidad que ahora se les exige.

3.3.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- 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.
- Necesariamente deberán justificar, y en su caso reajustar, la no adecuación de los límites y forma física que ahora presenta la UE-4 respecto de los límites y morfología que presenta tanto en la Modificación Puntual de las N.N.S.S. Aprobada Definitivamente en C.P.U. de sesión de 19 de Julio de 2001, como de la Aprobada Definitivamente en C.P.U. de sesión de 29 de Abril de 2003, puesto que en estas dos Modificaciones Puntuales los límites y forma de la UE-4 son idénticos; existiendo únicamente entre entonces y ahora un incremento superficial para dicha Unidad de 549,50 m² (Antes: 58.987,22 m²; Ahora: 59.536,72 m²)
- Relacionado con el apartado anterior, deberán justificar, o en cualquier caso aclarar, la exclusión del ámbito de la UE-4, de parte de la Calle Molinos.
- Las tramas gráficas empleadas en el Plano de Ordenación 01 del P.E.R.I.M. deberán ajustarse a los fines que realmente persiguen las Recalificaciones de Suelo que recoge el Plan Especial, ya que confunde el Uso Dotacional de Equipamiento Educativo con el Uso Dotacional de Equipamiento de Uso Genérico.
- Para todos los Usos Dotacionales de Equipamiento que contempla el P.E.R.I.M. deberá especificarse el destino “Público” de estos.
- Las Plazas de Aparcamiento Privadas para las Tipologías Residencial Adosada y Aislada deberán ser a razón de 1,5/100 m²t y no a razón de 1/200 m²t
- Dentro de la gran parcela de 25.872,72 m² con destino Uso Dotacional de Equipamiento Genérico deberá recogerse la parte que de dicha superficie irá destinada al Uso de Equipamiento Deportivo (futuro Campo de Fútbol Municipal). Si toda la parcela fuera a tener ese Uso así deberá especificarse en el P.E.R.I.M.

- El reparto superficial de los cuadros numéricos del P.E.R.I.M. deberá coincidir con las superficies que se indican en los Planos de éste.
- Necesariamente deberán establecerse las Ordenanzas Urbanísticas de Edificación de los Usos Dotacionales de Equipamiento Genérico, de Equipamiento Deportivo y de Equipamiento Educativo, puesto que únicamente se han considerado las del Uso Residencial.
- La posibilidad de permitir la “División Horizontal Tumbada” que se establece para la Tipología Edificatoria Residencial Adosada deberá ser ampliamente desarrollada en cuanto a condiciones formales, de disposición de volúmenes, de accesos, etc.; ya que esta posibilidad va más allá de que se asuma el no incremento de la Densidad Máxima Residencial y del mantenimiento de la dotación mínima de las Plazas de Aparcamiento.
- En cualquier caso, la posibilidad de permitir la “División Horizontal Tumbada” va asociada a la posibilidad de tener que requerir la formulación de un Estudio de Detalle para el Suelo que se Ordene con esta particular forma de Dividir Horizontalmente una gran Parcela Edificable.

3.3.6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

- 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.
- En el proyecto de urbanización deberá constar el amueblamiento urbano y la red de riego.
- 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:
 - Cuadro de precios descompuestos.
 - Pliego de condiciones.
 - Estudio de seguridad y salud.

3.3.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Regulación Jurídico-Económica:

- En los gastos de urbanización se deberán reflejar los gastos de conservación e 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 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 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 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.

Al no suponer el P.A.U. ahora Informado la legalización de ninguna “Actuación Urbanística Irregular”, puesto que el Suelo que ahora se desarrolla ya estaba Clasificado como Suelo Urbano con la Categoría de No Consolidado, el Programa no requiere del Previo Informe Favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo; no siéndole aplicable por lo tanto lo que establece el Artículo 39,5 del T.R.L.O.T.A.U., viéndose satisfechos con el desarrollo del P.A.U. no sólo los principios rectores de la Actividad Urbanística, sino el cumplimiento de los estándares legales de la calidad de la Ordenación que resultarán exigibles.

Del acuerdo adoptado por la C.P.O.T. y U. se le deberá dar el traslado correspondiente a la Fiscalía Provincial de Ciudad Real, por estar relacionado el P.A.U. ahora Informado con las Diligencias de Investigación Procesales de referencia D.I.P.P. 66/08 que se tramitan en la misma.

3.4 - PUERTO LÁPICE - Escrito del Ayuntamiento solicitando que se modifique el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión de 21 de Noviembre de 2.007, relativo al: “Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial-Industrial S-09, denominado Las Ventas, remitido por el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante”.

3.4.1.- ANTECEDENTES:

El Programa de Actuación Urbanizadora al que se refiere el escrito del Ayuntamiento

de Puerto Lápice fue tramitado en C.P.U. de sesión de 21 de Noviembre de 2007, y el contenido del Informe de la C.P.U. y del Acuerdo correspondiente de ésta fueron los que se transcriben a continuación:

2.3.6.- 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.

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

El Expediente Administrativo deberá completarse con todos aquellos Informes Sectoriales que solicitados por el Ayuntamiento en su momento, o no han sido emitidos, o no han sido aportados finalmente por éste.

Igualmente deberán solicitarse e incorporarse necesariamente aquellos Informes Sectoriales que se indican en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.

2.3.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- *En el ámbito espacial del Sector 09, deberá incluirse el “Camino del Encinar”, actualmente prolongación de una Calle y al que acometerán perpendicularmente los Viales del nuevo Sector; por este motivo, también deberá ser incluido el Suelo rústico que queda entre dicho Camino y el Sector, y frente al que se encuentra el Polideportivo Municipal, este último ubicado sobre Suelo Urbano.*

El Suelo Rústico al que se hace referencia en el párrafo anterior quedará servido perimetralmente por Sistema Locales de Viario y por lo tanto por Infraestructuras Urbanísticas.

- *Se deberá concretar si la Edificabilidad Neta del Uso Residencial Unifamiliar será $0,75 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ ó $0,95 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ (página 80 del P.P.M.)*
- *Se deberá concretar si la Edificabilidad Neta Industrial será $0,80 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ ó $1,00 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ (Página 82 del P.P.M.)*
- *Aunque está prevista la monetarización del 10% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto, se deberá concretar la Cesión en cuanto a este Aprovechamiento y el Suelo en el que igualmente se podrá materializar.*
- *Los accesos a parcela nunca computarán como Plazas Públicas a ubicar en el Viario.*

2.3.6.3.- 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.

- *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.*

2.3.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Propuesta de convenio:

- *Se deberá especificar el plazo total de terminación de las obras de urbanización, según se establece en el artículo 110 T.R.L.O.T.A.U.*

Proposición Jurídica-Económica:

- *Se aportará la estimación los gastos de conservación de acuerdo con lo establecido en el art. 115 de la ley 2/98 de OTAU.*

ACUERDO DE LA C.P.U. DE SESIÓN DEL 21 DE NOVIEMBRE DE 2007:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir INFORME Preceptivo del P.A.U. de referencia las Consideraciones Generales que a modo de Observaciones parciales se le indican al Ayuntamiento en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.

No obstante, antes de que el Ayuntamiento Apruebe Definitivamente y Adjudique el desarrollo del P.A.U. de referencia, éste deberá completarse y subsanarse respecto de aquellas Observaciones que expresamente se indican en el apartado del Informe, relativo a Consideraciones Generales; por lo que en cualquier caso el Informe Preceptivo ahora emitido habrá de entenderse Condicionado a las comprobaciones que se indican por parte de ese Ayuntamiento; subsanaiones y complementos que así deberán Certificarse por el Secretario del Ayuntamiento cuando solicite el Registro e Inscripción del P.A.U. ahora Informado Preceptivamente.

El Informe Preceptivo y Vinculante ahora emitido:

1º Habrá de entenderse siempre sin perjuicio del Trámite Administrativo seguido por el expediente, y del que el Ayuntamiento es el único responsable, fundamentalmente en cuanto a la notificación formal e individual a los propietarios de Suelo afectados por el desarrollo del P.A.U.; a los que, según establece el Artículo 120,4 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., antes de la publicación del Edicto habrá de remitirles aviso, con su contenido, al Domicilio Fiscal de quienes consten en el Catastro como Titulares de Derechos afectados por la Actuación Urbanizadora propuesta.

2º Es sin perjuicio de la viabilidad futura de los Usos y Actividades a implantar la

parte del P.A.U. con Uso Industrial, estando éstas supeditadas a las correspondientes Licencias de Actividades a conceder por el Ayuntamiento.

3.4.2.- ESCRITO DEL AYUNTAMIENTO:

El escrito remitido por el Ayuntamiento en fecha 19 de Noviembre de 2008, suscrito por la Sra. Alcaldesa de Puerto Lápice, con Registro Único de Entrada nº 2.095.519 es el que se transcribe a continuación:

ASUNTO: PAU “SECTOR 09 LAS VENTAS”. Acuerdo C.P.U. 21.11.2007.

En relación con el asunto de referencia, expongo lo siguiente:

Sometido a informe preceptivo y vinculante de la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real el PAU de referencia, dicha Comisión, en sesión celebrada el día 21 de noviembre de 2007, acordó emitir informe preceptivo del PAU las Consideraciones Generales que a modo de Observaciones parciales se le indican al Ayuntamiento en el INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA de la Comisión Provincial de Urbanismo, condicionado a la comprobación por parte del Ayuntamiento de la subsanación y de que sea completado el Programa de Actuación urbanizadora conforme a dichas Consideraciones Generales.

Entre dichas observaciones, las que corresponden al apartado “2.3.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica”, la primera relacionada, en cuanto al ámbito espacial del Sector O9, obliga a incluir en el ámbito de actuación del PAU tanto el “Camino del Encinar” como el Suelo rústico que queda entre dicho Camino y el Sector, y que da frente al Polideportivo Municipal.

Dicho Suelo rústico se encuentra en manos de un elevado número de propietarios, los cuales, tras un buen número de reuniones con los promotores del PAU desde la fecha de recepción del Informe de la CPU, incluso con la mediación de este Ayuntamiento y consulta a la Delegación de Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, no han llegado a ningún acuerdo positivo en cuanto a la inclusión de los citados terrenos en el PAU.

A estas alturas, una mayoría de propietarios se niegan en redondo a la inclusión de sus terrenos en el PAU, por cuyo motivo han pedido a este Ayuntamiento que se dirija a la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real en el sentido de, si fuera posible, sean excluidos del PAU.

Este Ayuntamiento, en consideración a las circunstancias de que este es un pueblo pequeño donde todos se conocen o son familiares, y dado que la oposición de la mayoría de los afectados (unos diecinueve) a su inclusión en el mencionado PAU supone que se dificulta en gran medida, en este caso, el desarrollo del PAU, y que ello implica desde el punto de vista municipal un freno al desarrollo de la localidad, ha aceptado la petición de esa mayoría de vecinos de dirigirse a la comisión Provincial de Urbanismo solicitando la modificación del informe en el sentido de excluir dicho Suelo rústico del ámbito del PAU.

Por ello, en aras de que los promotores puedan ejecutar el PAU, ruego que, si en base a los motivos expuestos fuera posible, se varíe el Informe de la CPU en el sentido de excluir ese Suelo rústico del ámbito de actuación del PAU del Sector 09 “Las Ventas”.

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

A la vista de lo que el Ayuntamiento de Puerto Lápice solicita de la C.P.O.T. y U. y considerando la trayectoria Administrativa del P.A.U. de referencia, así como el acuerdo adoptado respecto de dicho Programa en C.P.U. del 21 de Noviembre de 2007; la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda comunicarle al Ayuntamiento que:

1º La Modificación del acuerdo de la C.P.U., respecto al P.A.U. de referencia, adoptado en sesión del 21-11-2007, deberá solicitarla el Ayuntamiento Pleno correspondiente, puesto que el P.A.U. fue Aprobado Inicialmente mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de sesión de 30 de Noviembre de 2006.

2º La Modificación del acuerdo a la que se refiere el punto anterior deberá ir necesariamente en la línea de “Ordenar Estructural y Detalladamente” el Suelo Rústico y el Camino del Encinar excluidos inicialmente del Sector 09 “Las Ventas”; por lo que de no ser incluidos ahora, y en orden a no mezclar la Gestión del Sector 09 con los otros propietarios del Suelo Rústico a incluir en dicho Sector, se sugiere que la propuesta de Modificación del acuerdo de la C.P.U. de 21 de Noviembre de 2007 que acuerde el Ayuntamiento Pleno, podría plantear la Modificación Puntual del P.O.M. de Puerto Lápice al objeto de delimitar y definir un nuevo Sector Urbanizable similar en Parámetros Urbanísticos al Sector 09, supeditando la Aprobación Definitiva y Adjudicación del P.A.U. de este Sector a la Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento de la mencionada Modificación Puntual del P.O.M. que se plantee.

Sugerencias que ya le fueron indicadas por la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U. en las tres reuniones mantenidas entre ésta y el Ayuntamiento de Puerto Lápice en fechas 23 de Mayo y 9 y 13 de Junio de 2008 respectivamente.

No obstante el Ayuntamiento Pleno podrá solicitar de la C.P.O.T. y U. lo que estime más conveniente y ventajoso para los intereses generales de la localidad.

3.5 - VILLANUEVA DE LOS INFANTES - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución UE-18: “Constitución”, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Luis Lasso Liceras, Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Mayo de 2008.

3.5.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 12 de Junio de 1996, D.O.C.M. de 26 de Julio de 1996.
- **Población:** 5.854 habitantes (INE 1-1-2008)
- **Objeto:** Desarrollo de una Unidad de Ejecución, la UE-18, según su delimitación y definición en las N.N.S.S. de Villanueva de los Infantes.
- **Superficie:** 27.114 m².
- **Situación:** Al Sureste del Núcleo Urbano, entre las carreteras de Almedina y de Montiel.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Construcciones y Contratas Cervantes, S.L.)

3.5.2.- TRÁMITE:

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

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

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Publicaciones efectuadas.
- Informes Técnico y Jurídico.
- Certificaciones Municipales.

● Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado.

Dirección General del Agua	X		- Abastecimiento: Sin competencias ni gestión de servicio del Sistema de Abastecimiento de la localidad de Villanueva de los Infantes. - Saneamiento y Depuración: Idem al Sistema de Abastecimiento.
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. (CM-3127, de Villanueva de los Infantes a Montiel)		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado.
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial (CR-632, de Villanueva de los Infantes a Almedina)	X		Informe Favorable.
Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado.
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado.
Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado.
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social		X	Deberá solicitarse necesariamente.
Delegación Provincial de Educación y Ciencia		X	No resulta necesario.
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, ya que el Informe aportado no resulta suficiente.
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad.
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas (AQUAGEST)	X		- Abastecimiento: Garantías totales de Abastecimiento desde los Sistemas Generales de la red Municipal. - Depuración: Informe Favorable sobre la capacidad de la E.D.A.R. para asumir los vertidos de la UE-18.

Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición.
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad.

3.5.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo así como el Anteproyecto de Urbanización del ámbito de la Unidad de Ejecución UE-18 que se desarrolla.

El P.E.R.I. del que consta el P.A.U. altera la Ordenación Detallada preestablecida inicialmente para la UE-18 en las N.N.S.S. de Villanueva de los Infantes, ya que:

- Altera prácticamente el trazado de todos los Viales establecidos inicialmente para la UE-18.
- Aumenta y disminuye las franjas de Zonas Verdes de Sistemas Locales ubicadas respectivamente de forma longitudinal a las carreteras CR-632 (de Infantes a Almedina) y CM-3127 (de Infantes a Montiel). El aumento y disminución a que se hace referencia están provocados por la alteración de los Viales preestablecidos detalladamente para la UE-18 en las N.N.S.S., puesto que el aumento procede de suprimir dos viales y crear otro que acometen de forma perpendicular a la CR-632, y en el caso de la disminución está provocado por el nuevo establecimiento de dos nuevos viales perpendiculares a la CM-3127.

Normativa Urbanística.

	N.N.S.S.	P.A.U.
Superficie Total	26.670,00 m ² s	27.114,00 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	0,00 m ² s	0,00 m ² s
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	La resultante de aplicar las Ordenanzas.	0,411 m ² t/m ² s
Coeficiente de homogeneización. En su caso	No se establecen.	No se establecen.
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	El resultante de aplicar las Ordenanzas.	11.520,00 u.a.
Aprovechamiento Tipo	No se establece.	0,411 m ² th/m ² s
Superficie Neta	16.983,00 m ² s	Clave 2: 1.210,00 m ² s Clave 3: 15.030,00 m ² s
Ordenanza	Clave 2: Ensanche Residencial Clave 3: Extensión Urbana	Clave 2: Ensanche Residencial Clave 3: Extensión Urbana
Parcela mínima	Clave 2: 150 m ² s Clave 3: 200 m ² s	Clave 2: 150 m ² s Clave 3: 200 m ² s

Frente mínimo	Claves 2 y 3: 8,00 m	Claves 2 y 3: 8,00 m
Retranqueos	Clave 2: 3 m al frente y 2 m al resto Clave 3: Al frente alineada a vial y al resto permitido adosamiento a linderos	Clave 2: 3 m al frente y 2 m al resto Clave 3: Al frente alineada a vial y al resto permitido adosamiento a linderos
Número de Plantas	Claves 2 y 3: 2 (Baja +1)	Claves 2 y 3: 2 (Baja +1)
Altura	Claves 2 y 3: 6,50 m	Claves 2 y 3: 6,50 m
Ocupación	Clave 2: 80 % Clave 3: 65 %	Clave 2: 80 % Clave 3: 65 %
Edificabilidad neta media	La resultante de aplicar las Ordenanzas	0,709 m ² t/m ² s
(°) Número Máximo de Viviendas / Densidad	73 Viv., 27,34 Viv/Ha	72 Viv., 26,55 Viv/Ha

(°) De las 72 Viviendas que se podrán ejecutar, 8 corresponderán a la Clave 2 (Ensanche Residencial) y 64 a la Clave 3 (Extensión Urbana)

Estándares mínimos de calidad urbana.

	N.N.S.S.	PAU
Superficie a ordenar	26.670,00 m ² s	27.114,00 m ² s
Edificabilidad lucrativa total	La resultante de aplicar las Ordenanzas	11.520,00 m ² t
Dotacional	0,00 m ² s	0,00 m ² s
(*) Zonas Verdes (10% S.T.O.)	2.667,00 m ² s	2.711,00 m ² s
(•) Aparcamiento Público (Según R.P.L.O.T.A.)	86 Plazas	86 Plazas
Superficie neta	16.983 m ² s	Clave 2: 1.210,00 m ² s Clave 3: 15.030,00 m ² s
Aprovechamiento	El resultante de aplicar las Ordenanzas	11.520,00 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R.	No se establece	No se contempla puesto que lo remite al Proyecto de Reparcelación
Instalaciones propias (1 C.T.)	No se establece	41,00 m ² s
Red viaria	7.019,00 m ² s	8.124,00 m ² s

(*) Los 2.711,00 m²s de Zonas Verdes se descomponen en tres lotes, A, B y C, de: 2.153,00 m²s, 308,00 m²s y 250,00 m²s respectivamente.

(•) Plazas de Aparcamiento Público para Viviendas mayores de 120 m²t potencialmente edificables.

3.5.4.- 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 unitario en la mayor parte de la red y en otra parte es separativo.
- **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, resumen de presupuesto y planos.

3.5.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En él constan las siguientes estipulaciones:

1. De los objetivos primordiales del programa: Obras de urbanización, cesión de terrenos y parcelación de los mismos.
 - 1.1. Obras de urbanización incluidas en el presente programa.
 - 1.2. Proyectos y documentos que corresponde al urbanizador elaborar y promover.
 - 1.3. Contratación de obras y servicios.
 - 1.4. Cesión de terrenos.
 - 1.5. Financiación de las obras de urbanización y proyectos.

1.6. Reparcelaciones

2. Plazos.

2.1. Plazos.

a) Fase preliminar:

Proyecto de Reparcelación: deberá presentarse ante el Ayuntamiento dentro del primer mes a contar desde la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora. Con la aprobación definitiva de dicho proyecto se materializarán las cesiones al Ayuntamiento tanto de las dotaciones previstas en el P.E.R.I. de Desarrollo como del 10% del aprovechamiento lucrativo.

Proyecto de Urbanización: deberá presentarse ante el Ayuntamiento antes de cuatro meses desde la aprobación definitiva del P.A.U.

b) Fase ejecución:

Inicio de las obras: Las obras deberán iniciarse antes de dos meses a contar desde la aprobación del Proyecto de Urbanización y siempre y cuando se hubiese aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación.

Ejecución de las obras: Las obras deberán ejecutarse antes de dieciocho meses a contar desde el inicio de las mismas.

Edificación de las parcelas: Las parcelas deberán edificarse antes de cuarenta y ocho meses desde la recepción definitiva de la urbanización por el Ayuntamiento.

2.2. Prórroga.

2.3. Suspensión del cómputo del plazo.

2.4. Desarrolla anticipado de las actuaciones.

3. Relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios afectados por la actuación.

3.1. Retribución del agente urbanizador en aprovechamiento.

4. Relaciones entre el agente urbanizador y la Administración.

4.1. Modificaciones del programa por decisión de la Administración.

4.2. Compensaciones económicas sustitutorias

5. Incumplimiento de compromisos por el agente urbanizador y sus penalizaciones.

5.1. Incumplimiento de plazos y retrasos del urbanizador.

5.2. Retrasos menores.

5.3. Interés de demora.

Cuando se produzca demora imputable al Agente Urbanizador en la ejecución de obras de urbanización por las que hubiera sido previamente retribuido, la Administración actuante, podrá declarar al urbanizador incurso en mora y obligado a pagar el importe que resulte de aplicar el interés del dinero, al tipo legal, sobre el valor de las obras concretas y las previsiones específicas del proyecto de Reparcelación se encuentren pendientes de ejecución fuera de plazo.

5.4. Incautación de garantías.

La resolución firme del Programa de Actuación Urbanizadora por incumplimiento doloso acordada por la Administración actuante, en virtud de lo previsto en la cláusula 9.2 determinará la ejecución o incautación y pérdida por el Agente Urbanizador de las garantías prestadas por este para responder al cumplimiento de sus obligaciones.

6. Responsabilidad del urbanizador frente a terceros.

7. Garantía general prestada por el urbanizador.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo autonómica LOTAU (Artículo 110.3.d) el Agente Urbanizador presente ante el Ayuntamiento de Villanueva de los Infantes en el acto de la firma de este Convenio aval bancario, por tiempo indefinido hasta la recepción de las obras de urbanización y como garantía ante el Ayuntamiento del cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en virtud de este Convenio, por valor de 42.000 euros, equivalente al 7% del coste de las obras de urbanización del PAU (Presupuesto de Contrata sin IVA).

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

8. De los demás derechos y deberes del urbanizador y de los propietarios.

8.1. Derechos de reintegro.

9. Vigencia, caducidad y resolución del programa.

9.1. Vigencia del programa.

9.2. Causas de extinción.

9.3. Procedimiento para la declaración de la resolución.

10. Conclusión del programa, recepción de las obras de urbanización y plazos de edificación.

10.1. Conclusión del programa en los plazos previstos.

10.2. Cancelación de las garantías generales.

10.3. Conservación y recepción de las obras de urbanización.

11. Cesión de la adjudicación.

PROPOSICIÓN JURIDICO ECONOMICA:

El P.A.U de la Unidad de Ejecución UE-18. CONSTITUCIÓN se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios del suelo:

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

- a) El Urbanizador de la Actuación soportará los costes de urbanización en la medida que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables en el Sector o bien en efectivo metálico.

Para el mejor desarrollo del polígono y agilizar al máximo la gestión, los propietarios de suelo han suscrito un apoderamiento a favor del Agente Urbanizador para que este lleve a cabo cuantas actuaciones administrativas fuesen necesarias para materializar las previsiones del PAU.

- b) Los propietarios afectados gozarán de la facultad de cooperar en el desarrollo aportando sus parcelas y recibiendo parcelas urbanizadas residenciales.

Dicha cooperación podrá llevarse a cabo mediante la contribución económica de todo o parte de las cargas de urbanización que les correspondieran o bien mediante la aportación de terrenos, en cuyo caso recibirán una superficie menor consecuencia de la retribución al urbanizador de las obras que les correspondieran.

- c) Los propietarios que no se incorporen al desarrollo en los términos señalados en el apartado anterior, por entender inconveniente o imprudente el desarrollo, pueden renunciar a ello mediante solicitud de expropiación de sus parcelas de acuerdo a los criterios de valoración establecida en la legislación vigente.

La Propuesta Técnica formulada por CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS CERVANTES S.L. es avalada, tal como consta en la documentación obrante en el

Ayuntamiento, como propietario, en proindiviso del 75% de diversas parcelas que representa un 75,6% de la superficie total del polígono.

2. Gastos de urbanización:

COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:

- Red viaria, Pavimentación, Jardinería y Riego	186.553,26 €
- Red de Saneamiento	80.671,68 €
- Red de Abastecimiento	70.587,72 €
- Red de Energía Eléctrica y Alumbrado Público	126.049,50 €
- Red de telefonía	25.209,90 €
- Control de Calidad y Seguridad y Salud	15.125,94 €
Total Ejecución Material	504.198,00 €
13% Gastos generales	65.545,74 €
6% Beneficio Industrial	30.251,88 €
Total B. Industrial y G. Generales	95.797,62 €
Total Obras Urbanización	599.996,36 €
16% IVA	95.999,42 €
Total Presupuesto de Contrata	695.995,78 €

COSTES TOTALES DEL DESARROLLO:

- Coste de los Trabajos Técnicos:	
Restitución Topográfica	701,22 €
Programa Actuación Urbanizadora	15.166,00 €
Proyecto de Urbanización	13.465,00 €
Estudio Seguridad y Salud	5.000,00 €
Proyecto Reparcelación	4.000,00 €
Dirección de las Obras	7.500,00 €
Total Trabajos Técnicos	45.832,22 €
- Coste de las Obras:	
Ejecución Obras Anteproyecto Urbanización ¹	599.996,36 €
Imprevistos (20% s/599.996,36 €)	119.999,27 €
Total Ejecución de las Obras	719.995,63 €
- Costes de Gestión:	
Administración del desarrollo	24.000,00 €
- Costes de Financiación:	
Gastos financieros	55.287,95 €
Total Costes de Desarrollo	845.115,80 €

¹ Sin incluir el Impuesto de Valor Añadido (IVA)

3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

El Convenio Regulador que se propone para definir el marco de relaciones y obligaciones entre el Agente Urbanizador, la Administración y los propietarios de suelo afectados por el desarrollo del Sector, establece que el Urbanizador será retribuido en especie mediante la cesión de un porcentaje del aprovechamiento patrimonializable que corresponda a dichos propietarios del Sector.

La determinación precisa de dicho porcentaje, de retribución al urbanizador, se justifica y establece en el Convenio Urbanístico cuyo borrador se propone como parte de la documentación del PAU, dentro de la propuesta jurídica económica que la LOTAU establece como parte de obligada presentación ante el Ayuntamiento para la tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora.

3.5.6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

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

3.5.6.1.- 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 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 Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico); si es que éste fuera necesario.
- Informe de la Consejería competente en materia de Bienestar Social relativo al cumplimiento de la Ley de Accesibilidad.
- Informe de, al menos, una Entidad Competente en materia de Bienestar Social.

- Puesto que el P.E.R.I. del P.A.U. altera la Ordenación Detallada de la UE-18, en lo relativo a la Zona Verde de Sistema Local preestablecida en las N.N.S.S. para dicha Unidad de Ejecución; 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 de la UE-18 en cuanto a las Zonas Verdes de Sistema Local afectadas.
- Informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, relativo a la afección que representa el desarrollo de la UE-18 respecto de la Carretera de Titularidad Autonómica CM-3127 de Villanueva de Los Infantes a Montiel.

3.5.6.2.- 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.
- Independientemente de que el Suelo capaz de materializar el 10% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto se concrete y localice en el Proyecto de Reparcelación de la UE-18; en el P.E.R.I. deberá concretarse al menos la superficie de Suelo en la que se podrá materializar dicho Aprovechamiento, todo ello sin perjuicio de que finalmente se opte por monetarizarlo.
- Las Claves 2 y 3, correspondientes a las Ordenanzas de Ensanche Residencial y Extensión Urbana respectivamente, deberán complementarse con el resto de Parámetros Urbanísticos no contemplados, y a los que hace referencia el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. para Suelo Urbano No Consolidado.

3.5.6.3.- 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.

- El anteproyecto de urbanización carece de planos de electricidad de media y baja tensión.
- En el proyecto de urbanización deberá justificarse que los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) cumplen con lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.

3.5.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Proposición Jurídico-Económica:

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

3.6 - VILLARRUBIA DE LOS OJOS - Escrito del Ayuntamiento, remitiendo acuerdo Plenario mediante el que solicitan la modificación del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión de 17 de Diciembre de 2.007, relativo al: “Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial, denominado Las Villas, remitido por el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante”.

3.6.1.- ANTECEDENTES:

El Programa de Actuación Urbanizadora al que se refiere el escrito del Ayuntamiento de Villarrubia de los Ojos fue tramitado en C.P.Us de sesiones de 7 de Junio de 2.006 y de 17 de Diciembre de 2.007, y el contenido del Informe de la última sesión de ésta (17-12-2007) y del Acuerdo correspondiente adoptado entonces fueron las que se transcribe a continuación:

3.3.4.- CONSIDERACIONES GENERALES:

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

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

- *El Ayuntamiento deberá acreditar la notificación formal e individual a los propietarios de Suelo afectados por el P.A.U. de referencia, y a los que según establece el artículo 120.4 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., antes de la publicación del edicto habrá de remitirles Aviso, con su contenido, al Domicilio Fiscal de quienes consten en el Catastro (de Rústica) como Titulares de Derechos afectados por la Actuación Urbanizadora propuesta. Se advierte en este sentido que de no haber realizado la mencionada notificación, el Trámite Administrativo del P.A.U. ahora Informado de forma Preceptiva y Vinculante sería considerado Nulo de Pleno Derecho.*
- *El Expediente Administrativo deberá completarse necesariamente con el Informe Preceptivo de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia en base a lo que establece el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.; relativo a las Reservas que para Uso Educativo le resulten exigibles al P.A.U.*

3.3.4.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- *El Plan Parcial de Mejora deberá incluir el tramo correspondiente del Camino de Carabinas hasta su conexión con la carretera autonómica CM-4120, dado que, por un*

lado, por el mismo discurrirá la conexión con la Red General de Saneamiento de la localidad, inclusión que afectará a su futura urbanización, y por otro sirve de conexión al ámbito con la red viaria conformada por la carretera autonómica CM-4120. En este sentido, se le recuerda al Ayuntamiento de Villarrubia de los Ojos la regulación recogida en los artículos 51.1.2 f), 99, 113, 114, 115 y concordantes del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., que imponen a la actuación urbanizadora su conexión con las redes generales de servicios y dotaciones públicas.

- *Por la anterior incidencia en la red de carreteras autonómica, el Programa deberá obtener el correspondiente informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, regulado en el artículo 17.3 de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.*
- *Se deberán establecer los correspondientes coeficientes de homogeneización al contemplarse no solo Viviendas Unifamiliares de diferente tipología edificatoria, sino Protegidas y Libres; por lo que también se deberá calcular de nuevo el Aprovechamiento Tipo del Sector.*

3.3.4.3.- 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 I Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.*
- *Puesto que el P.A.U. ahora Informado consta de Anteproyecto de Urbanización; se le advierte al Ayuntamiento que en aplicación del Artículo 111.3 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., el Proyecto de Urbanización definitivo se someterá al procedimiento de Aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora.*

3.3.4.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Propuesta de convenio:

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

Propuesta Jurídica-Económica:

- *En los gastos de urbanización se reflejarán las indemnizaciones y todas las obras e instalaciones necesarias de acuerdo con lo establecido en el art. 115 del T.R.L.O.T.A.U.*

ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN DE 17 DE DICIEMBRE DE 2.007:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como INFORME Preceptivo y Vinculante del P.A.U. de referencia las Consideraciones Generales que a modo de Observaciones parciales se le indican al Ayuntamiento en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.

No obstante, antes de que el Ayuntamiento Apruebe Definitivamente y Adjudique el desarrollo del P.A.U. de referencia, éste deberá completarse y subsanarse respecto de aquellas Observaciones que expresamente se indican en el apartado nº 6 mencionado del presente Informe, relativo a Consideraciones Generales; por lo que en cualquier caso el Informe Preceptivo ahora emitido habrá de entenderse Condicionado a las comprobaciones que se indican por parte de ese Ayuntamiento; subsanações y complementos que así deberán Certificarse por el Secretario del Ayuntamiento cuando solicite el Registro e Inscripción del P.A.U. ahora Informado Preceptivamente.

El Informe Preceptivo 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.

3.6.2.- ESCRITO DEL AYUNTAMIENTO:

El escrito remitido por el Ayuntamiento en fecha 22 de Octubre de 2.008, con Registro Único de Entrada nº 1.938.984, y al que le adjuntan el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de sesión de 26 de Septiembre de 2.008, hace referencia entre otras cuestiones al oficio de fecha 1 de Agosto de 2.008 mediante el que la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda le puso reparos a la Inscripción y Registro del “P.A.U. del Sector Residencial: Las Villas”, al no ajustarse totalmente el P.A.U. a Registrar a lo indicado por la C.P.U. en su sesión de 17 de Diciembre de 2.007.

Del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 26 de Septiembre, se destaca el contenido del primer punto, cuyo literal es el que se transcribe a continuación:

PRIMERO.- Solicitar a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la modificación del informe preceptivo y vinculante que sobre el PAR del Sector Residencial Las Villas emitió en sesión celebrada el 17 de diciembre de 2007, respecto a lo siguiente:

El punto 3.3.4.2. “Observaciones” en cuanto a la alternativa técnica establece que el Plan Parcial de Mejora deberá incluir el tramo correspondiente al Camino de Carabinas

hasta su conexión con la carretera autonómica CM-4120, dado que, por un lado, por el mismo discurrirá la conexión con la Red General de Saneamiento de la localidad, inclusión que afectará a su futuro urbanización, y por otro, sirve de conexión con la red viario conformada por la carretera autonómica CM-4120, todo ello, de conformidad con los arts. 5.1.1.2 f), 99, 113, 114, 114 y normas concordantes de la LOTAU, que imponen a la actuación urbanizadora su conexión con las redes generales de servicios y dotaciones públicas.

Por la anterior incidencia en la red de carreteras autonómicas, el Programa deberá obtener el correspondiente informe de la Dirección General de Carreteras regulado en el Art. 17.3 de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre de Carreteras y Caminos.

Respecto a este punto, se solicita su modificación en el sentido de que los artículos mencionados establecen la obligatoriedad de conexión e integración del Sector con las redes de Infraestructuras, algo que en el expediente queda acreditado ya que se reflejan todas las conexiones. La red viaria del sector queda conectada con la Carretera de Urda, contando en el expediente con el permiso necesario para realizar la conexión, habiéndose redactado un proyecto específico en el que se detalla la forma de ejecución de tal conexión.

Por tanto, se cumplen las determinaciones de los Arts. mencionados en el informe de la CPU, sin necesidad de establecer conexiones adicionales al sector.

No es necesario solicitar permiso a la Dirección General de Carreteras, ya que la conexión que cita la Comisión Provincial, no se producirá por una carretera de ámbito supramunicipal ya que el tramo está cedido al Excmo. Ayuntamiento de Villarrubia de los Ojos y tiene consideración de travesía.

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

Del examen de la Ordenación Estructural y Detallada del Plan Parcial de Mejora del P.A.U. del “Sector Residencial: Las Villas” se comprueba que continúan sin adoptarse medidas respecto del Camino de Carabinas, al que continúan acometiendo los Viales 1, 2, 3, 4 y 8 del mencionado Sector; por lo que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda reiterarle al Ayuntamiento de Villarrubia de los Ojos el acuerdo completo emitido en su sesión de 17 de Diciembre de 2.007, donde se Informó de forma Preceptiva y Vinculante el P.A.U. de referencia; no sirviendo como justificación en orden a excluir el Camino de Carabinas del Plan Parcial de Mejora del Sector “Las Villas”, los argumentos que ahora indica el Ayuntamiento en el acuerdo Plenario que remite solicitando la modificación del acuerdo de la C.P.U. de 17-12-2007, donde no se hace referencia:

- Al futuro Proyecto de Urbanización (Infraestructuras del Sector) y repercusión en el Camino de Carabinas.
- A la necesidad de incluir dentro del Sector “Las Villas” al menos la parte del Camino de Carabinas al que hace frente dicho Sector y desde el que se ve accederá al menos a los nuevos Viales n^{os} 1, 2, 3, 4 y 8 previstos en el Sector.

- A la posibilidad de alterar la Ordenación Detallada y el Proyecto de Urbanización del Sector en orden a no implicar en el desarrollo de éste al mencionado Camino de Carabinas.
- A la repercusión que, cualquier decisión respecto de alterar la Ordenación y Urbanización del Sector “Las Villas”, pudiera tener sobre el Convenio Urbanístico del P.A.U. La Ordenación a la que se hace referencia tendrá que entenderse tanto a nivel Estructural como Detallado.

Las sugerencias o indicaciones a las que no hace referencia ni plantea ahora el Ayuntamiento en su acuerdo Plenario remitido, ya le fueron anticipadas por la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U. al Ayuntamiento de Villarrubia de los Ojos, al Arquitecto Redactor del P.A.U. y al Agente Urbanizador del P.A.U. en fechas 8 de Febrero de 2.008, 2 de Julio de 2.008 y 21 y 28 de Mayo de 2.008, respectivamente.

No obstante, el Ayuntamiento Pleno podrá solicitar de nuevo de la C.P.O.T. y U. lo que estima más conveniente y ventajoso para los intereses generales de la localidad.

Con el acuerdo de la Comisión se le devolverá al Ayuntamiento toda la Documentación Técnica del P.A.U. remitida por él al objeto de ser Inscrito y Registrado este último, ya que se comprueba que únicamente afecta a la Urbanización Parcial del Camino de Carabinas, no ajustándose por lo tanto el P.A.U. devuelto al Informe Preceptivo y Vinculante de que fue objeto según acuerdo de la C.P.O.T. y U. del 17 de Diciembre de 2.007.

4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4.1 - PEDRO MUÑOZ – Proyecto de Urbanización del Sector S-11 del P.O.M., que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo.

Autor del Proyecto de urbanización: Gustavo A. Gómez Valadés. Arquitecto.

Proyecto Visado por Colégio Profesional: No.

4.1.1.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL P.A.U. DEL SECTOR S-11:

- **Informe Preceptivo:** Condicionado a subsanaciones en C.P.U. de sesión de 28 de Septiembre de 2.008
- **Aprobación y adjudicación del P.A.U.:** En Pleno Municipal de 28 de Mayo de 2.008.
- **Adjudicatario:** Nuevo Milenio Residencial de Viviendas S.L., (Gestión indirecta).
- **Publicación de la Aprobación del P.A.U:** B.O.P. de fecha: 11 de Junio de 2.008.
- **Inscripción en el registro del P.A.U:** No está inscrito.

4.1.2.- TRÁMITE:

- **Publicación D.O.C.M:** Nº 233, de fecha 12 de noviembre de 2.008.
- **Publicación Diario:** Tribuna, de fecha 13 de noviembre de 2.008.

- **Resultado de la información pública:** Alegaciones al proyecto de urbanización según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 22 de enero de 2.009.
- **Informe sobre las alegaciones:**
 - Informe sobre las alegaciones realizadas por el urbanizador.
 - Informe jurídico sobre las alegaciones realizadas por L & E Abogados a petición del Ayuntamiento de Pedro Muñoz.
- **Concertación administrativa:**
 - Solicitud de Informe a: Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente, Educación y Ciencia, Bienestar Social, Cultura, Sanidad, Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Vivienda, Unión Fenosa, Cocemfe Oretania Ciudad Real, Confederación Hidrográfica del Guadiana, Telefónica de España, Aqualia Gestión Integral del Agua.
- **Documentación administrativa presentada (Documentación mas relevante):**
 - Exposiciones públicas efectuadas
 - Certificaciones Municipales.
 - Informes favorable por el Arquitecto Técnico Municipal.
 - Informe jurídico.
 - Notificaciones a determinados titulares catastrales afectados.
 - Informes sectoriales:
 - Informe de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente, de fecha 20 de Diciembre de 2.008, donde consta que el proyecto de urbanización está sometido a Evaluación de Impacto Ambiental, debiendo presentar la documentación Ambiental en el Ayuntamiento.
 - Informe de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia, de fecha 19 de Diciembre de 2.008, donde consta: “Existe informe favorable del Plan Parcial del Sector 11 de Pedro Muñoz, emitido por esta unidad técnica con fecha 6 de Noviembre de 2.006.

4.1.3.- INFORME PREVIO DEL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN (C.P.U.: 28 de Septiembre de 2.007):

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

- **Red de telefonía:** *Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telefonía.*
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** *Se reflejan en el anteproyecto de urbanización.*
- **Señalización:** *Se refleja en el anteproyecto de urbanización.*

Documentos del Anteproyecto:

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

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 para minusválidos y mobiliario urbano) deberán cumplir lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.*

4.1.4.- INFORME DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

• OBSERVACIONES AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable que se conectará a la red existente Municipal.
- Deberán aportarse planos de detalles de los vados, pasos de peatones, mobiliario urbano y aparcamientos de minusválidos, que deberán cumplir con lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Deberán existir plazas de aparcamiento reservadas para minusválidos según se establece en Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Las aceras de 1,5 m de anchura y con las farolas dentro de ellas, no cumplen con lo establecido en el anexo 1. Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, donde consta que para que un itinerario sea accesible deberá tener una anchura libre mínima de 1,50 m.
- 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:

- Cuadro de precios descompuestos.
- Estudio de seguridad y salud.

4.1.5.- DIFERENCIAS ENTRE EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN ACTUAL Y EL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN INFORMADO EN C.P.U DE 28-09-2007, QUE AFECTEN ESTRUCTURALMENTE AL PLANEAMIENTO YA INFORMADO:

Aparentemente y en general, no se aprecian.

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

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

La subsanación de las Observaciones que se realizan en el Apartado del Informe de la Ponencia Técnica, relativas al Proyecto de Urbanización de referencia, deberán ser comprobadas por los Servicios Técnicos Municipales o, en su caso, a quien corresponda la Asistencia Técnica Municipal.

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

El Informe Preceptivo que ahora emite la C.P.O.T. y U. es sin perjuicio de las alegaciones de que fue objeto el Proyecto de Urbanización de referencia en el período de exposición pública correspondiente; alegaciones y reclamaciones de las que el único responsable y competente en cuanto a su posible estimación o no es el propio Ayuntamiento de Pedro Muñoz, puesto que dichas alegaciones fueron presentadas durante una Información Pública efectuada por él antes de remitirlo a esta Comisión, la cual no entra en ningún momento de su Informe a valorar las mismas.

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 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 71/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la CONSTRUCCIÓN DE GRANJA CINEGÉTICA DE CRIA DE PERDICES, promovido por D. ÁNGEL LIZCANO MONTALVO, 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 135, parcela 124.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de ordenación 9.7. Regadío entre viñas.
- **Superficie de la parcela:** 51.440 m²
- **Superficie a construir:** 120 m² (existen dos naves agrícolas de 57,30 m² cada una de ellas)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Oscar Luis Gallego Vela. Ingeniero Técnico Agrícola e Industrias Alimentarias.
- **Uso y descripción:**

La granja dispondrá de una nave de crianza de 120 m² y de un parque de vuelo adosado a la misma de 1.000 m². El uso de la granja será para engorde de 6.000 pollos de perdiz roja, con destino a la suelta en coto de caza.

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

Por lo anteriormente expuesto, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda DEJAR PENDIENTE DE OTORGAR CALIFICACION URBANISTICA al expediente de referencia hasta tanto se modifique puntualmente el Plan General de Ordenación Urbana, adecuándolas a las características formales del Proyecto Técnico al que se le pretende otorgar Calificación Urbanística, fundamentalmente en cuanto a los usos permitidos.

Todo lo acordado obedece a la consideración que estima la C.P.U. en cuanto a la no aplicabilidad al expediente de referencia, lo que se establece en el Artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico y en las normas urbanísticas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Zona de ordenación 9.7 Regadíos entre viñas del Plan General de Ordenación Urbana.

5.2 - CAMPO DE CRIPTANA - Expediente 53/2008 para VALORACIÓN DE VINAZAS MEDIANTE SU EMPLEO PARA RIEGOS Y FERTILIZACIÓN, promovido por ALCOHOLES DE TOMELLOSO S.A., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 31, parcelas 63, 64, 65, 66, 67 68, 69, 70, 72, 117, 118 y 131.
Polígono 32, parcelas 22, 32, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 42, 59, 60, 61, 62, 75, 77, 91, 103, 109, 111, 116 y 117.
Polígono 33, parcelas 57, 60 y 99.
- **Suelo:** Rústico de Reserva (Polígono 31 parcelas 64, 67 y 72, Polígono 32 parcelas 22, 32, 35, 36, 38, 39, 40, 75 y 77 y Polígono 33 parcelas 57, 60 y 99) y Rústico de Protección Estructural por su valor agrario (Polígono 31 parcelas 63, 65, 66, 68, 69, 70, 117, 118 y

131 y Polígono 32 parcelas 34, 42, 59, 60, 61, 62, 91, 103, 109, 111, 116 y 117). La Calificación urbanística solo afecta al suelo rústico de protección estructural por su valor agrario.

- **Superficie de las parcelas en suelo rústico de Protección estructural:** 23,5959 Ha.
- **Superficie a construir:** 192 m² (Nave de servicios)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. José Doval Montoya y Andrés Martínez Alcantud. Ingenieros Agrónomos.
- **Uso y descripción:** La obra a realizar consiste en un sistema de riego mediante tuberías de distribución, la instalación de una red de goteros para vid de espaldera, nave de servicios y la construcción de un embalse regulador. Asimismo una línea de pretratamiento de vinaza y la instalación eléctrica necesaria.

UNIDADES CONSTRUCTIVAS QUE COMPONEN LA OBRA:

- Apertura y cierre de zanjas.
- Red de distribución de agua a presión.
- Instalación de sistema de riego por goteo.
- Instalación de grupo de bombeo.
- Construcción de un embalse regulador.
- Construcción de una pequeña nave.
- Instalación de sistema de decantación, neutralización.
- Instalación de equipos de filtrado.
- Instalación de línea de media tensión y C.T.

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. Obtener el Informe Favorable de la actividad por la Comisión Provincial de Saneamiento.
2. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 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 - HERENCIA - Expediente 61/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la INSTALACIÓN DE CAMPA DESTINADA A ALMACENAMIENTO DE

MAQUINARIA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS, promovido por RAGOGALL, 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 168, 169 y 171.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcelas:** 37.083, 64 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. M. Ángel Rodríguez Núñez. 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 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 informe favorable de la actividad de la Comisión Provincial de Saneamiento.
2. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 18.541,82 m² (50% de 37.083,64 m², superficie de las parcelas ocupada por las instalaciones proyectadas), 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 suelo rústico).
4. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en los Informes Sectoriales emitidos por los Organismos competentes.

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

5.4 - HERENCIA - Expediente 62/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la INSTALACIÓN DE CAMPA DESTINADA A ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS, promovido por

RAGOGALL, 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, parcelas 131 y 134.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 46.468, 67 m²
- **Superficie ocupada:** 30.021,87 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. M. Ángel Rodríguez Núñez. 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 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 superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 15.011 m² (50% de 30.021,87 m², superficie ocupada por las instalaciones proyectadas), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
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. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en los Informes Sectoriales emitidos por los Organismos competentes.

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

5.5 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 67/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de CENTRAL SOLAR TERMOELÉCTRICA ASTE 3, promovido por ETERIA ENERGÍA SOLAR S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 42, parcelas 2 y 3, Polígono 101, parcela 5.
- **Suelo:** No urbanizable de Especial Protección. Zona de Ordenación 9.7. Regadío entre viñas.
- **Superficie de la parcela:** 394,31 Ha
- **Superficie ocupada:** 168,99 Ha
- **Superficie a construir:** 4.888,98 m².
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto. Fernando Rueda Jiménez. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** La instalación tiene una capacidad de generación de energía eléctrica de 49,9 Mw.

Las instalaciones de las que consta la central solar termoeléctrica estarán divididas en la parcela en dos zonas bien diferenciadas:

- Campo solar: Compuesto por el conjunto de colectores cilindro-parabólicos y circuito de fluido térmico.

- Isla de potencia: Esta zona incluye el sistema de almacenamiento térmico, caldera de apoyo, ciclo agua-vapor y acondicionamiento de energía eléctrica.

La central constará según lo anteriormente señalado, de las siguientes zonas o subsistemas principales:

- Campo solar
- Sistema de almacenamiento térmico
- Caldera de apoyo - suministro de gas
- Ciclo agua - vapor
- Sistema de generación y acondicionamiento de energía eléctrica
- Sistema de control e instrumentación
- Sistema de agua
- Sistemas auxiliares

Superficie construida

ISLA DE POTENCIA

- Taller almacén.....	1.200,00 m ²
- Planta de tratamiento de agua y planta de tratamiento de efluentes.....	1.500,00 m ²
- Edificio bombas PCI.....	82,50 m ²
- Sala de control.....	440,00 m ²
- Edificio de bombas de agua de circulación.....	39,69 m ²
- Edificio de turbina.....	258,99 m ²
- Subestación de transformación(Edificio de celdas y armarios).....	40,60 m ²

RESTO DE EDIFICIOS (FUERA DE LA ISLA DE POTENCIA)

- Subestación colectora (Edificio de celdas y armarios).	40,60 m ²
- Edificio multiusos.....	1.205,60 m ²

- Edificio de control de accesos..... 81,00 m²

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

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

1. Obtener la autorización administrativa y aprobación del proyecto por la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.
2. Obtener la Declaración de Impacto Ambiental por la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.
3. Obtener la autorización por la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, respecto de la carretera CM-3113.
4. Obtener la concesión de aguas por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
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 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
6. 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 sombaje de los paneles se utilizarán especies arbustivas, herbáceas y leguminosas subarbustivas.

La superficie a replantar será de 84,50 Ha.

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

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

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

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

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

5.6 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 68/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de CENTRAL SOLAR TERMOELÉCTRICA ASTE 4, promovido por ETERIA ENERGÍA SOLAR S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 101, parcelas 3, 4 y 5, Polígono 151, parcelas 1 y 2 y Polígono 42, parcela 3.
- **Suelo:** No urbanizable de Especial Protección. Zona de Ordenación 9.7. Regadío entre viñas.
- **Superficie de la parcela:** 461,71 Ha
- **Superficie ocupada:** 167,99 Ha
- **Superficie a construir:** 4.888,98 m².
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto. Fernando Rueda Jiménez. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** La instalación tiene una capacidad de generación de energía eléctrica de 49,9 Mw.

Las instalaciones de las que consta la central solar termoeléctrica estarán divididas en la parcela en dos zonas bien diferenciadas:

- Campo solar: Compuesto por el conjunto de colectores cilindro-parabólicos y circuito de fluido térmico.
- Isla de potencia: Esta zona incluye el sistema de almacenamiento térmico, caldera

de apoyo, ciclo agua-vapor y acondicionamiento de energía eléctrica.

La central constará según lo anteriormente señalado, de las siguientes zonas o subsistemas principales:

- Campo solar
- Sistema de almacenamiento térmico
- Caldera de apoyo - suministro de gas
- Ciclo agua - vapor
- Sistema de generación y acondicionamiento de energía eléctrica
- Sistema de control e instrumentación
- Sistema de agua
- Sistemas auxiliares

Superficie construida

ISLA DE POTENCIA

- Taller almacén.....	1.200,00 m ²
- Planta de tratamiento de agua y planta de tratamiento de efluentes.....	1.500,00 m ²
- Edificio bombas PCI.....	82,50 m ²
- Sala de control.....	440,00 m ²
- Edificio de bombas de agua de circulación.....	39,69 m ²
- Edificio de turbina.....	258,99 m ²
- Subestación de transformación(Edificio de celdas y armarios).....	40,60 m ²

RESTO DE EDIFICIOS (FUERA DE LA ISLA DE POTENCIA)

- Subestación colectora (Edificio de celdas y armarios).	40,60 m ²
- Edificio multiusos.....	1.205,60 m ²
- Edificio de control de accesos.....	81,00 m ²

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

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

1. Obtener la autorización administrativa y aprobación del proyecto por la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.
2. Obtener la Declaración de Impacto Ambiental por la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.

3. Obtener la autorización por la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, respecto de la carretera CM-3113
4. Obtener la concesión de aguas por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
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 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
6. 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 84 Ha.

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

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

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

7. 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.

6.- RUEGOS Y PREGUNTAS

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE,

EL SECRETARIO,