

En Ciudad Real, siendo las once horas treinta minutos del día veintidós de Junio 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. Antonio Trenado Zamorano, Delegado Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda. .

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

D. Francisco Gómez Zarcero, en representación de la Delegación Provincial de Agricultura y Desarrollo Rural.

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

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

ORDEN DEL DÍA:

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

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha veintinueve de Abril de dos mil nueve, se aprueba por unanimidad.

2.- PLANEAMIENTO

2.1 - AGUDO - Modificación Puntual nº 1/2008 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.1.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA, Urbanismo y Naturaleza, S.L.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Octubre de 2.008.
- **Población:** 1.867 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 19-10-1995, D.O.C.M. de 12-09-2006.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Agudo.

2.1.2.- OBJETO:

Reclasificar Suelo Urbanizable Industrial perteneciente al Sector P.P.I-1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico a Suelo Urbano Consolidado con Uso Industrial. Todo el Suelo Reclassificado es de Titularidad Municipal.

2.1.3.- TRAMITACIÓN:

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

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 25, de 6 de Febrero de 2.009.
- Publicación Diario “Lanza”, de 29 de Enero de 2.009.
- Resultado de la Información Pública: Según el Ayuntamiento fueron presentadas 5 Alegaciones. No obstante, revisadas las mismas, se comprueba que realmente no se trataría de alegaciones propiamente dichas, sino de parte de los Informes solicitados por el Ayuntamiento (Delegación de Economía y Hacienda de Ciudad Real: Sección de Patrimonio del Estado, Confederación Hidrográfica del Guadiana y Delegación Provincial de Agricultura y Desarrollo Rural: Vías Pecuarias).

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 29 de Abril de 2.009. (Por error el Ayuntamiento cita Aprobación Provisional)

2.1.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

El Expediente Administrativo deberá completarse necesariamente con:

- El acuerdo del Ayuntamiento Pleno de sesión 29 de Abril de 2.009 deberá corregirse, eliminando el término Aprobación Provisional, debiendo sustituirlo y corregirlo por el de Aprobación Inicial.
- Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Salud (Comisión Provincial de Saneamiento) al existir actualmente en funcionamiento un Matadero Frigorífico ubicado sobre el Polígono Industrial Municipal de agudo, distando dicho Matadero unos 700 m del límite del Casco Urbano de la localidad, agravado además por la existencia dentro de los mencionados 700 m del Sector Urbanizable Residencial denominado según las N.N.S.S. Municipales como P.P.R-1.
- Nuevo 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; todo ello por considerar que el Informe que data de 17 de Marzo de 2.009, recoge que: “La Oficina de Planificación estima que existirían recursos suficientes para llevar a cabo la actuación planteada y sería viable con la Planificación Hidrológica siempre que se asegure que la suma del consumo de los Sectores existentes, más el incremento de consumo que supondrán los Sectores futuros, no rebasa el límite de los 261.632 m³/año”.
- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad.
- Informe de la Dirección General del Agua de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, relativo a: Saneamiento, Depuración y Abastecimiento.
- Informe de la Dirección General de Carreteras o del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial, según proceda, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, relativo a la afección de la Modificación Puntual respecto de la Carretera de Titularidad Autonómica CM-4103 de Agudo a Puebla de Don Rodrigo.

2.1.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico de la Modificación Puntual deberá recoger expresamente que:

- Los accesos a las parcelas, tanto desde el Viario de Sistema Local del Polígono, como desde la CM-4103 nunca podrán computar como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en éstos, sea cual sea el Uso de las mencionadas parcelas.
- Al existir entre el Matadero Frigorífico ubicado en el Polígono Industrial y el casco Urbano de Agudo, separados ambos unos 700 m, el Sector Urbanizable Residencial P.P.R-1, cuando se desarrolle dicho Sector, se deberá Recalificar la parte Residencial que corresponda del mismo por el Uso Industrial que proceda, por lo que necesariamente el desarrollo del futuro P.A.U. del sector del P.P.R-1 requerirá del Informe Preceptivo y Vinculante de la Comisión Provincial de Saneamiento; todo ello siempre y cuando las circunstancias respecto al Matadero Frigorífico continúen siendo las mismas que al día de hoy, puesto que pudiera darse el caso de que el Uso de Matadero desapareciese del Polígono Industrial antes de que se desarrollase urbanísticamente el Sector del P.P.R-1.
- La Normativa Urbanística aplicable al Polígono Industrial deberá completarse con todos aquellos Parámetros Urbanísticos que establece el Reglamento de Planeamiento para Suelo Urbano Consolidado.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia por considerar que el Suelo Reclasificado de Urbanizable Industrial a Urbano Consolidado Industrial reúne las condiciones que establecen tanto el Texto Refundido como el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. para esta última Clasificación; viéndose además contrarrestada la Reclasificación de referencia con el cumplimiento de los Estándares Urbanísticos de Calidad Urbana que para Suelo Urbanizable Industrial establecen igualmente el T.R. y R.P.L.O.T.A.U.

Al no suponer la Modificación Puntual, Aprobada Definitivamente, la legalización de ninguna "Actuación Urbanística Irregular", puesto que el Suelo Reclasificado ya estaba Clasificado como Urbanizable Industrial, se considera que la mencionada Modificación Puntual 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 además no solo los principios rectores de la Actividad Urbanística, sino el cumplimiento de los Estándares Legales de la calidad de la Ordenación que le resultarían exigibles al Suelo Urbanizable Industrial Municipal al que en definitiva, y al aceptar la Reclasificación de forma directa a Suelo Urbano Consolidado Industrial, se les exime del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora a desarrollar por lo pronto mediante Gestión Directa.

Al tratarse de Suelo Urbano Consolidado con Uso Industrial, hay que advertir que la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual es sin perjuicio de la viabilidad de los Usos y Actividades a implantar en el Polígono Industrial Municipal, estando éstas supeditadas por lo tanto a las correspondientes Licencias de Actividades a conceder por el Ayuntamiento.

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

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

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

2.2 - CAMPO DE CRIPTANA - Modificación Puntual nº 1/2008 del Texto Refundido del Plan de Ordenación Municipal, Aprobado el 7 de Julio de 2.008, relativa a la Recalificación de un solar ubicado en la Calle Juan Carlos I nº 39 que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva y de la que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo emite Informe.

2.2.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** José Antonio Rosado Artalejo, Arquitecto; por encargo del Ayuntamiento de Campo de Criptana.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Marzo 2.009.
- **Población:** 14.870 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 27-02-2003, D.O.C.M. de 21-05-2003.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Campo de Criptana a instancias de D. Rafael Castellanos Cruz, según Convenio Urbanístico suscrito entre ambas partes el 23 de Enero de 2.006; así como de la Addenda a dicho Convenio, suscrita igualmente entre ambas partes el 30 de Mayo de 2.008, relativa al desarrollo de un Polígono Industrial para Usos Agrícolas (Modificación Puntual nº 7 del Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana,

tramitada mediante un Plan Parcial de Mejora que fue Informado Favorablemente de forma Preceptiva y Vinculante en C.P.U. de 28 de Septiembre de 2.007; P.A.U. Inscrito y Registrado con el nº 167).

2.2.2.- OBJETO:

Recalificar 5.240 m² de Suelo Industrial (Zona 5 del P.O.M.) a Suelo Residencial (Zona 3 del P.O.M.).

La Recalificación que ahora desarrolla la Modificación Puntual ya estaba prevista en el Convenio Urbanístico suscrito, el 23 de Enero de 2.006, entre el Ayuntamiento de Campo de Criptana (Sr. Alcalde) y D. Rafael Castellanos Cruz, mediante el que éste último le cedió al Ayuntamiento de Campo de Criptana 21.762 m² de Suelo Rústico ubicado junto a más parcelas en el Polígono Industrial para Usos Agrícolas que se delimitó y definió mediante la Modificación Puntual nº 7 del Plan de Ordenación Municipal, tramitada mediante Plan Parcial de Mejora, Informada en C.P.U. de 28 de Septiembre de 2.007, mediante el que se delimitó y definió un Polígono Agrícola con un total de 103.997 m², cuyo P.A.U. se desarrollaría mediante Gestión Directa.

La Cesión de los 21.762 m² de Suelo Rústico (posteriormente Reclasificados junto con más Suelo a Suelo Urbanizable Industrial-Agrícola) quedaba condicionada en el referido Convenio Urbanístico a la posterior Recalificación de los 5.240 m² de Suelo Industrial que ahora aborda la Modificación Puntual nº 1 del P.O.M. (Refundido mediante la Aprobación de su Texto el 7 de Julio de 2.008), puesto que todo el Suelo afectado es del mismo propietario.

No obstante, posteriormente, en fecha 30 de Mayo de 2.008, se suscribe una Addenda al Convenio Urbanístico, de fecha 23 de Enero de 2.006, suscrita por las mismas partes, y cuya misión fundamental es establecer y regular, entre otras, las Cesiones Gratuitas que tiene que satisfacer el Urbanizador (D. Rafael Castellanos Cruz), así como las Cesiones Gratuitas ya satisfechas, Valoraciones de Suelo, otros compromisos asumidos por ambas partes, etc.

Hay que señalar, que los 5.240 m² de Suelo a los que se les cambia el Uso tienen acceso desde la C/ Juan Carlos I nº 39 y desde la C/ Puerto Lápice, presentando una longitud de fechada a ambos viales de 60,00 m y 54,00 m respectivamente.

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.; no obstante lo que la C.P.O.T. y U. emite ahora es 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 del Territorio y Urbanismo.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 203, de 2 de Octubre de 2.008 y D.O.C.M. nº 97, de 22 de Mayo de 2.009, ésta última exposición al objeto de hacer pública la aprobación y ratificación de la Adenda al Convenio Urbanístico suscrito, en fecha 23 de Enero de 2.006 (Addenda suscrita en fecha 30 de Mayo de 2.008), de conformidad todo ello con lo establecido en el Artículo 12, 3, b) del T.R.L.O.T.A.U.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 2 de Octubre de 2.008.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.
- Observación: Se advierte que la Exposición Pública de la Modificación Puntual lo fue tanto del Documento Técnico de la misma como de la Addenda del Convenio Urbanístico suscrito entre la Alcaldía de ese Ayuntamiento y D. Rafael Castellanos Cruz, ratificado por el Pleno del Ayuntamiento, celebrado el día 25 de Enero de 2.007, todo ello a los efectos establecidos en el Artículo 12,1 del T.R.L.O.T.A.U.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 24 de Marzo de 2.009.

2.2.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

El Expediente Administrativo deberá completarse con los siguientes Informes:

- Informe que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005.
- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad. En especial se deberá presentar el Informe de la entidad explotadora de la E.D.A.R. de Alcázar de San Juan, puesto que la localidad de Campo de Criptana vierte sus aguas fecales a la E.D.A.R. de Alcázar de San Juan.
- 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 Delegación Provincial competente en materia de Salud, o de la Comisión Provincial de Saneamiento, según corresponda, ya que los 5.240 m² de Suelo a los que se les cambia el Uso Industrial (Zona 5 del P.O.M.) por el Uso Residencial (zona 3 del P.O.M.) están rodeados mayoritariamente de Suelo Industrial según recogen determinados planos de los que consta la Modificación. No obstante se advierte que el Documento Técnico recoge precisamente lo contrario.

- Reiterar el Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social (Ley de Accesibilidad).
- Nueva Addenda al Convenio Urbanístico suscrito en fecha 23 de Enero de 2.006, puesto que finalmente la Addenda suscrita el 30 de Mayo de 2.008 sufrirá cambios procedentes de las correcciones y subsanaciones de que tiene que ser objeto el Documento Técnico de la Modificación Puntual, puesto que todos los datos numéricos de ésta última son idénticos a los de la Addenda.
- Puesto que el expediente requerirá finalmente una nueva Addenda, diferente de la existente; el Ayuntamiento deberá evaluar la necesidad de que ésta sea nuevamente publicada, según determina el Artículo 12 del T.R.L.O.T.A.U.

2.2.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico deberá corregirse, y en cualquier caso complementarse con las siguientes cuestiones:

- La Ordenación Urbanística de la Unidad de Actuación deberá realizarse mediante un Plan Especial de Reforma Interior y no mediante Estudio de Detalle.
- Necesariamente tendrá que especificarse que el Aprovechamiento del Bajo Cubierta, sea cual sea su uso, computará como Edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,5 m; independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta.
- La Edificabilidad Residencial deberá ponderarse al objeto de traducirla en Aprovechamiento Urbanístico.
- El Documento Técnico deberá citar el Precepto Legal o Reglamentario que permite que los 754,56 m² de Sistema Local de Zona Verde más los 838,50 m² de Sistema Local de Equipamiento puedan ser Monetarizados, tal y como se asume.
- El Suelo Recalificado deberá encuadrarse dentro de una de las Zonas de Ordenación Urbanística Residencial de las delimitadas en el P.O.M., dando igual que ésta sea Discontinua; por lo que una vez determinada la Z.O.U. correspondiente, deberán tenerse en cuenta todos los efectos que sobre ella provoca la Recalificación de Suelo que plantea la Modificación, sobre todo el del aumento de la Edificabilidad Global Residencial sobre la Z.O.U., lo que en definitiva justificaría a su vez que sobre la U.A. se pueda materializar una Edificabilidad Global Residencia de 1,6 m²/m²s.
- La valoración de los 262 m² de Suelo capaz de materializar el 10% de la diferencia del Aprovechamiento Tipo, procedente de la diferencia de Edificabilidad, Industrial y Residencial, antes y después de la Modificación Puntual, necesariamente deberá realizarse en función del nuevo Aprovechamiento Urbanístico, y no en función del Suelo capaz de Materializar éste, ya que se deben Valorar Rendimientos Económicos diferentes (antes:

Industrial; ahora: Residencial), para lo que deberán establecerse los Coeficientes Correctores correspondientes.

- Necesariamente deberá hacerse referencia al incremento de Densidad Residencial, y por tanto al aumento de los Sistemas Generales que resulten exigibles.
- Igualmente deberá determinarse la superficie de Suelo en la que se materializará tanto el 30% como el 10% de la Edificabilidad Total con destino a Vivienda Protegida.
- Deberá tenerse en cuenta, y en todo caso determinar, el Estándar Urbanístico relativo tanto a las Plazas de Aparcamiento Privadas como Públicas que le resultan exigibles a la Modificación Puntual.
- Necesariamente habrá que asumir que si la Ordenación Detallada de la Unidad de Actuación supusiera la Urbanización interior del ámbito de la misma, así como una parcelación diferente a la existente, la Unidad pasaría a ser de Actuación Urbanizadora, siéndole exigible la formulación de un Programa de Actuación Urbanizadora donde la Alternativa Técnica del mismo fuera el Plan Especial de Reforma Interior al que se hace referencia en el primer punto de estas Observaciones Técnicas.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como Informe, a efectos de lo que establece el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., referente al Informe que ha de emitir la consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, las Consideraciones y Observaciones Técnicas que figuran en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

Completado y subsanado Administrativa y Técnicamente el presente expediente, el Ayuntamiento deberá solicitar de nuevo la Aprobación Definitiva del mismo.

2.3 - HERENCIA - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico que afecta a la Recalificación de una Zona Verde y a una Zona de Equipamiento, que remite el Ayuntamiento y la Dirección General de Urbanismo solicitando su Aprobación Definitiva.

2.3.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** Servicios Técnicos Municipales.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Diciembre de 2008.
- **Población:** 8.989 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)

- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 4 de Febrero de 1998, D.O.C.M. de 6 de Marzo de 1998.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Herencia.

2.3.2.- OBJETO:

Recalificar las siguientes superficies de Suelo Público:

- 1º 28.784 m² de Zona Verde.
- 2º 17.809 m² de Equipamiento Público.
- 3º 2.845 m² de Viales.

Todo el Suelo afectado es Urbano Consolidado según se comprueba en las N.N.S.S.

2.3.3.- TRAMITACIÓN:

1º 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. No obstante, al comportar la Modificación Puntual una diferente Calificación o Uso Urbanístico de una Zona Verde anteriormente prevista, requerirá del Informe Favorable y Dictamen Favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha que establecen los Artículos 39,3 y 120,5 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente.

2º La Modificación Puntual fue Informada Favorablemente en Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 7 de Abril de 2008, condicionada a completar el expediente con una serie de consideraciones.

3º El Pleno del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha, de sesión de 1 de Abril de 2009, Dictaminó Favorablemente la Modificación Puntual.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 35, de 15 de Febrero de 2008.
- Publicación Diario "Lanza", de 9 de Febrero de 2008.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 27 de Marzo de 2008.

2.3.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS ESTIMADAS EN EL INFORME DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO EMITIDO EL 1 DE ABRIL DE 2008:

Sin Consideraciones Administrativas que realizar al respecto.

2.3.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS ESTIMADAS EN EL INFORME DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO EMITIDO EL 1 DE ABRIL DE 2008:

- El Documento Técnico deberá contar con un Plano general de la localidad donde se reflejen los Sistemas Generales y Locales antes y después de la Modificación Puntual.
- Al obtenerse un total de 29.599 m² de nuevas Zonas Verdes descompuestos a su vez en dos lotes de 3.396 m² y 26.203 m², estos deberán ajustarse a lo que establece el Artículo 24 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Necesariamente deberán distinguirse Sistemas Generales de los posibles Sistemas Locales que se puedan ver afectados.
- Puesto que se ve afectado Suelo de Equipamientos Públicos, deberá acreditarse que con el reajuste superficial de éste, la posible Edificabilidad de estos Equipamientos sigue estando dentro de la permitida con la nueva superficie asignada.
- Expresamente deberá recogerse que todo el Suelo afectado por la Recalificación es Suelo Urbano Consolidado.

2.3.6.- NUEVA DOCUMENTACIÓN RECIBIDA:

- En fecha 23 de Abril de 2008 (R.I. de Anotación nº 127.544) se recibe escrito de la Dirección General de Urbanismo adjuntando el Informe Favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de sesión de 7 de Abril de 2008.
- En fecha 28 de Abril de 2009 (R.I. de Anotación nº 147.045) se recibe escrito de la Dirección General de Urbanismo adjuntando el Dictamen Favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha de Pleno de 1 de Abril de 2009, así como nuevo ejemplar del Documento Técnico de la Modificación Puntual del que se comprueba que se han corregido las Observaciones Técnicas estimadas en el Informe del Servicio de Planeamiento emitido el 1 de Abril de 2008.

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

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

1º El Trámite Administrativo seguido por el expediente se ajusta a lo que para este tipo establecen tanto el Texto Refundido como el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., contando con carácter previo a esta Aprobación Definitiva con el Informe y Dictamen Favorables que establecen los Artículos 39,3 y 120,5 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U., tanto de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo como del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, respectivamente.

2º Se justifica el cumplimiento de los Estándares de Calidad Urbana de Sistemas Generales previstos tanto en el Texto Refundido como en el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., viéndose ampliada en 815 m² la Zona Verde Recalificada, contrarestada además con la equivalencia de Aprovechamiento.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar cuatro (4) ejemplares del Documento Técnico, convenientemente firmados en Texto y Planos por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados, igualmente en Texto y Planos, con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también tres (3) copias en CD-ROM, formato PDF. Los ejemplares del Documento Técnico que remita el Ayuntamiento serán idénticos al fechado en Diciembre de 2.008, ya que fue en el que se basaron los Informes tanto de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo como del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha.

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.

Del acuerdo que adopte la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se le dará traslado además:

- A la Dirección General de Urbanismo para su conocimiento y efectos oportunos.
- Al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha al objeto de darle cumplimiento a lo que establece el Artículo 6.3 del Reglamento del mencionado Consejo, según el cual “la autoridad consultante comunicará la adopción o publicación de la disposición general o de la resolución adoptada al Consejo Consultivo”, al objeto de poder llevar a cabo el seguimiento de los expedientes sometidos a Consulta ante dicho Consejo.

2.4 - RUIDERA - Modificación Puntual nº 1/2005 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, relativa a la delimitación del nuevo Sector Urbanizable Residencial denominado: “Las Canteras”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva y de la que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo emite Informe.

2.4.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA, Urbanismo y Naturaleza S.L.; Servicio de Asistencia y Asesoramiento a Entidades Locales de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.

- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Junio de 2.008.
- **Población:** 636 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 12/12/1996, D.O.C.M. de 20/03/1997.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Ruidera.

2.4.2.- OBJETO:

Delimitar y definir un nuevo Sector Urbanizable Residencial denominado: “Las Canteras”, procedente de la Reclasificación de 27.399,47 m² de Suelo Rústico de Reserva ubicado en las inmediaciones del Núcleo Urbano de Ruidera, siendo tangente totalmente al Término Municipal de Alhambra, puesto que el Sector se ubica en la salida de Ruidera a Ossa de Montiel.

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.; no obstante lo que la C.P.O.T. y U. emite ahora es 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 3, de 4 de Enero de 2.006.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 29 de Diciembre de 2.005.
- Publicación B.O.P. n1 4, de 9 de Enero de 2.006.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 26 de Marzo de 2.009, según Certificado Municipal de fecha 14 de Abril de 2.009 y 3 de Abril de 2.009 según la Diligencia del Documento Técnico enviado el 11 de Mayo de 2.009 (R.U.E. nº 1.121.277).

2.4.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

El Expediente Administrativo deberá completarse con los siguientes Informes:

- Informe que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las

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

- Informe de la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica que corresponda, mediante el que se acredite la garantía de Suministro Eléctrico futuro a la localidad, provocado por el aumento de las nuevas demandas que conllevará el P.A.U. de referencia.
- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad.
- Informe de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia referente al Equipamiento Educativo en la Actuación Urbanística que ahora se desarrolla, en base a lo que establece el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., relativo a las Reservas para Uso Educativo.
- Nuevo Informe de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real, mediante el que se compruebe el cumplimiento de los Condicionantes establecidos en el Informe emitido por la mencionada Unidad en fecha 10 de Agosto de 2.005.
- Nuevo Informe Adecuación Urbanístico Ambiental mediante el que se compruebe el cumplimiento del Informe emitido al respecto por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente en fecha 11 de Julio de 2.007.
- Informe del Organismo Autónomo Espacios Naturales de Castilla-La Mancha, relativo a las posibles afecciones al Espacio LIC (Lugar de Interés Comunitario) “Lagunas de Ruidera”.
- Informe del Servicio de Política Forestal, de la Delegación Provincial de Agricultura y Desarrollo Rural, relativo a la posible afección a la vegetación o a otros valores de su consideración.

2.4.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico de la Modificación Puntual deberá subsanarse, y el cualquier caso complementarse con las siguientes Observaciones:

- Deberá justificarse la compatibilidad de la actuación con los principios de desarrollo territorial y urbano contenidos en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley 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.
- Asumir la continuidad del Sector “Las Canteras” procedente de la consideración como Sistema General de Infraestructura Viaria, los 1.240,84 m² que de la Carretera Nacional N-430, de Ruidera a Ossa de Montiel, que fragmentan los 27.399,49 m² de Suelo Rústico que se Reclasifican, deberá justificarse necesariamente siempre que los 1.240,84 m² de la CN-430 que se ven afectados por la Modificación Puntual sean considerados como “Tramo Urbano”; cuestión que expresamente deberá Informar la Unidad de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento en Ciudad Real, puesto que de no ser así, los 1.240,84 m² representarán un obstáculo entre una y otra parte del Sector, lo que en definitiva supondría una barrera urbanística y por lo tanto la consideración del sector sería de Discontinuo, estando éstos prohibidos tanto por el T.R. como por el R.P.L.O.T.A.U.
- La Normativa Urbanística del Sector “Las Canteras”, deberá contemplar necesariamente el resto de Parámetros Urbanísticos que para Suelo Urbanizable establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Puesto que la delimitación y definición del nuevo Sector “Las Canteras” se justifica en base a la imposibilidad de desarrollar otros por motivos topográficos e incluso de naturaleza del Suelo; la Modificación Puntual podría haber aprovechado para Desclasificar aquellos otros Sectores Urbanizables a los que se refiere, cuestión que en cuanto a su posible oportunidad necesariamente deberá complementar a la justificación que recoge la Modificación Puntual.
- El Sector deberá separarse totalmente del Término Municipal de Alhambra, ya que tanto en aplicación del T.R. como del R.P.L.O.T.A.U. los Sectores ajustados a límites de propiedad o administrativos están prohibidos.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como Informe, a efectos de lo que establece el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., referente al Informe que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, las Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas que figuran en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

Completado y subsanado Administrativa y Técnicamente el presente expediente, el Ayuntamiento deberá solicitar de nuevo la Aprobación Definitiva del mismo.

2.5 - TORRENUOVA - Modificación Puntual nº 1/2005 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.5.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA, Urbanismo y Naturaleza, Servicio de Asesoramiento de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Mayo 2.009.
- **Población:** 2.983 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 13-12-1988, B.O.P. de 03-03-1989.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Torrenueva.
- **Trámite anterior:** C.P.U. de sesión de 8 de Marzo de 2.006.

2.5.2.- OBJETO:

Adaptar el Régimen Urbanístico del Suelo Rústico contenido en el P.D.S.U., actualmente vigente en la localidad, a la Legislación y Reglamentación Urbanística Castellano Manchega.

2.5.3.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U., y fue tramitado anteriormente en C.P.U. de sesión de 8 de Marzo de 2.006, cuyo acuerdo entonces fue emitir el Informe que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U., relativo al que ha de recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones Legalmente establecidas.

A título Informativo, a continuación se reflejan las Consideraciones Administrativas, las Observaciones Técnicas, así como el Acuerdo de la C.P.U. de 8 de Marzo de 2.006:

CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS DEL I.P.T. DE LA C.P.U.:

Dada la naturaleza del expediente le es aplicable:

- *Decreto Legislativo 1/2004, de 18-12-2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística.*
- *Orden de 31 de Marzo de 2.003 por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.*

- Decreto 242/2004 de 27-07-2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/98 de O.T.A.U.

OBSERVACIONES TÉCNICAS DEL I.P.T. DE LA C.P.U.:

- Informe de la Delegación de Medio Ambiente relativo al cumplimiento de la Modificación nº 1/2005 del régimen del suelo rústico del Proyecto de Delimitación de suelo urbano a la EVALUACIÓN AMBIENTAL PRELIMINAR necesaria según se establece en el artículo 24 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Informe de la Delegación de Obras Públicas, administración titular de varias carreteras afectadas en la modificación propuesta.
- Los planos donde se delimita el suelo rústico de reserva y el no urbanizable de especial protección deben realizarse a una escala que permita reflejar con claridad suficiente los polígonos y parcelas catastrales afectados por cada uno de ellos.

Además de gráficamente se tendrán que especificar literalmente todos los polígonos y parcelas afectados por los suelos rústicos mencionados.

- Las actuaciones sujetas a obtención previa de calificación urbanística que se establecen en el artículo 12 del documento urbanístico, deberán ajustarse y completarse con lo establecido en el artículo 37 del Reglamento del Suelo Rústico.
- Deberá eliminarse el punto 2 del artículo 15 “Régimen registral de los actos de uso del suelo rústico y parcela mínima”, ya que la parcela mínima de las construcciones será la establecida para cada uso en la Instrucción Técnica de Planeamiento., como realidad física y no la “unidad orgánica de explotación” formada por agrupación de parcelas sin ser colindantes.
- El artículo 17 “Parcelaciones, divisiones o segregaciones de fincas y terrenos” se ajustará a lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico.
- En el artículo 18 “Usos agrarios o de carácter rural” solo se habla de las condiciones de las construcciones e instalaciones de una altura < a 6 m a cumbre. Deberán especificarse las condiciones urbanísticas y requisitos sustantivos de las construcciones superiores a 6 m a cumbre que también se pueden realizar en suelo rústico de reserva y no urbanizable de especial protección.
- En el artículo 18.D “El acto constructivo denominado caseta rural”, deberá tener la parcela mínima que se establece en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento para edificaciones adscritas al sector primario.
- En el artículo 22 “Usos dotacionales de equipamiento privado”, se establecen una serie de usos incluidos dentro de la sección-1 actos sujetos a licencia urbanística, no siendo

necesaria la calificación urbanística, para que así sea, deberán constar los usos y las condiciones que se establecen en el artículo 37 del Reglamento de Planeamiento.

- *En los artículos de las condiciones generales de los actos sujetos a Licencias de Obras (Sección-1) y Calificación Urbanística (Sección-2), deberán recogerse los requisitos sustantivos para cada uno de los usos que se redactan, que se establecen en el Reglamento de Suelo Rústico.*
- *Las reglas que se especifican en el artículo 35, se deberán ajustar a los criterios y requisitos sustantivos que se establecen en el Reglamento de Suelo Rústico en función de su uso específico.*
- *En el suelo no urbanizable de especial protección, se deberá establecer el régimen de protección de los terrenos que se adscriban a esta categoría y determinar, de acuerdo con la legislación aplicable, qué actos de los previstos en el artículo 12 están expresamente permitidos en él, según se establece en el art. 9 del Reglamento del Suelo Rústico.*
- *Se deberá especificar el número de plantas y altura de la edificación que se permite construir.*
- *En el artículo 29 Usos dotacionales de titularidad pública se deberá completar con los usos que se especifican de forma particular en el artículo 11 de Reglamento de suelo rústico.*

En general todos los usos, actividades y actos que puedan realizarse en suelo rústico de reserva se encuentran recogidos en el artículo mencionado anteriormente.

ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN DE 8 DE MARZO DE 2.006:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como INFORME de la Modificación Puntual de referencia las Consideraciones y Observaciones anteriormente expuestas; debiendo destacarse que:

- *El expediente deberá contar necesariamente con la Evaluación Ambiental Preliminar que le resulta exigible; debiéndose adaptar el Documento Técnico tanto a lo que dicha E.A.P. determine, como a lo que los Informes Sectoriales Complementarios pudieran establecer.*
- *En cualquier caso, el Documento Técnico también deberá corregirse y subsanarse en todo aquello que de forma expresa se indica en el apartado del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., relativo a Consideraciones y Observaciones.*

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 175, de 1 de Septiembre de 2.005.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 27 de Agosto de 2.005.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 26 de Septiembre de 2.007.

2.5.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

El Expediente Administrativo de la Modificación Puntual deberá completarse con los siguientes Informes Sectoriales:

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana en el ámbito de sus competencias.
- Reiterar el Informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.
- Informe de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía (Carta Arqueológica, etc.).
- Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Salud (Ley de Sanidad Mortuoria, Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, etc.).
- Informe de Vías Pecuarias (Cañada Real de los Serranos y Cordel del Pozo de la Serna).

2.5.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico Informado por la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., fechado en Mayo de 2.009, deberá ser corregido en los siguientes apartados:

- Los planos donde se delimita el suelo rústico de reserva y el no urbanizable de especial protección deberán realizarse a una ESCALA MAS PEQUEÑA, que nos permita reflejar con suficiente claridad en ellos, los números de polígonos y parcelas catastrales afectados por cada tipo de suelo.
- En el Artículo 22. “Usos dotacionales de equipamiento privado”

En el punto 4. Superficie mínima consta: *“La superficie mínima será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto”, debe añadirse al final del párrafo “excepto Servicios integrados en áreas de servicio, vinculadas a las carreteras, estaciones aisladas de suministro de carburante y otros equipamientos colectivos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios o similares” que se regulan posteriormente en los artículos 29, 30 y 31 .*

Así mismo se deberá regular la superficie mínima de las fincas para las subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones superiores a 132 kv, que será de 1,50 Ha, según se establece en el Artículo 11 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

- En el Artículo 26. “Usos industriales: Actividades industriales, productivas, depósito o almacenamiento de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos y la realización de vertidos”

Se deberán recoger además los requisitos sustantivos siguientes:

- No deberá existir riesgo de formación de núcleo de población (Artículos 23 y 24 del Reglamento de Suelo Rústico).
 - Las actividades de depósito de materiales o de residuos y almacenamiento de maquinaria solo podrán instalarse cuando no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental, todo ello de conformidad con los requisitos sustantivos que se establecen en el Artículo 24 del Reglamento de Suelo Rústico.
 - Se deberán recoger los requisitos sustantivos que se establecen en el Artículo 23.1.a y b del Reglamento de Suelo Rústico, para las actividades industriales y productivas.
- En el Artículo 27. “Usos industriales: Talleres de reparación de vehículos”

Lo concerniente a compraventa de vehículos que se establece en el punto 3, al ser un uso comercial, deberá cumplir los requisitos sustantivos del artículo 25 del Reglamento de Suelo Rústico y la parcela mínima de 2 Ha y ocupación del 2% que se establece en el Artículo 8 de la Instrucción Técnica de Planeamiento.

- En el Artículo 28. “Usos dotacionales de titularidad pública”

Se deberán establecer las obras e instalaciones en **particular** que forman los usos dotacionales de titularidad pública que se establecen en el Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.

Se deberá establecer la superficie de parcela mínima necesaria para el suelo rústico de reserva y el no urbanizable de especial protección.

- En los Artículos 29, 30 y 31 de las modificaciones deberá constar la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población, para los mencionados usos, según se establece en el Reglamento de Suelo Rústico.
- En el artículo 32. “Equipamiento terciario de uso comercial”

Lo establecido en el punto 3.c, se deberá adaptar a la superficie de parcela mínima que se establece en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

Así mismo deberá establecer como requisito sustantivo la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población según se establece en el Artículo 25 del Reglamento de Suelo Rústico.

- En el Artículo 33. “Equipamiento terciario de uso hotelero y hostelero”

- En el punto 1 se deberán incluir los alojamientos de turismo rural que posteriormente se regulan en el punto 5.
- En el punto 4, apartado c deberá añadirse las palabras **“máxima”** y **“urbanizable”** quedando el texto de la siguiente forma: “Estarán situados a una distancia máxima de 3 kilómetros del suelo urbano o urbanizable”.
- En el punto 4 deberá constar: “No podrán existir en un radio de 5 km otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase”, según se establece en el Artículo 26 de Reglamento de Suelo Rústico.
- En el punto 6.b deberá sustituirse la palabra “superficie” por **“ocupación”**.
- En todos los usos permitidos en este Artículo deberá constar que “no deberá existir riesgo de formación de nuevo núcleo de población”.

- En el Artículo 34. “Equipamiento terciario de uso recreativo”

Se deberán recoger el resto de requisitos que se establecen en el Artículo 28 del Reglamento de Suelo Rústico.

- En el Artículo 39. “Determinaciones de ordenación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural”

Se deberán determinar, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, qué actos, de los previstos en el Artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico, están expresamente permitidos, según se establece en el Artículo 9.1 del Reglamento de Suelo Rústico.

Así mismo deberá eliminarse el punto que dice: *“Los actos y usos en suelo rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural se someterán al régimen del suelo rústico de reserva común”*.

- En el Artículo 40. “Determinaciones de ordenación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras”

En el punto 3 se deberán determinar, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, qué actos, de los previstos en el Artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico, están expresamente permitidos, según se establece en el Artículo 9.1 del Reglamento de Suelo Rústico.

- En el Artículo 41. “Determinaciones de ordenación urbanística en suelo rústico de reserva”

Se deberá aclarar en el apartado 1) Usos agrarios, donde consta textualmente: “Las

edificaciones, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario o que guarden relación con la explotación natural de la finca que superen los 6 metros de altura, así como su reforma o rehabilitación, con independencia de que afecte o no a elementos estructurales”, si los 6 m de las edificaciones son a alero o a cumbreira. ¿Y el resto de naves adscritas al sector primario con menor altura no se permitirían?

En los usos terciarios no constan los establecimientos de turismo rural “por error” o se trata de un uso que no se quiere permitir en el mencionado tipo de suelo.

En general se deberá permitir y especificar los usos y actividades que se deseen de acuerdo con las establecidas en el Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico.

- Todos los planos de los que consta la Modificación Puntual deberán contar con la Toponimia correspondiente, así como ajustarse totalmente a lo que 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** la Modificación Puntual nº 1/2005 de referencia, por considerar que:

1º El Régimen Urbanístico del Suelo Rústico que plantea la Modificación Puntual nº 1/2005 se ajusta al Texto Refundido y al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U., así como a la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos que deben cumplir las obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico.

2º El Modelo Territorial que recoge la Modificación Puntual nº 1/2005 de referencia, respecto del Régimen Urbanístico del Suelo Rústico que plantea, se adecua a la Evaluación Ambiental Preliminar, de Expte.: PL/OT/CR/672, emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental, según el último Informe Adecuación Urbanístico Ambiental, emitido el 16 de Junio de 2.009, por el Servicio de Evaluación Ambiental de la actual Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente; siguiendo así las instrucciones indicadas por la mencionada Dirección General en la remisión a la C.P.O.T. y U. de la E.A.P., en el sentido de que las Conclusiones que han sido realizadas en la Evaluación sean comprobadas e incluidas en el expediente dentro del proceso ante esta Comisión.

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

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar cuatro (4) ejemplares del Documento Técnico, convenientemente firmados en Texto y Planos por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados, igualmente en

Texto y Planos, con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también tres (3) copias en CD-ROM, formato PDF; ejemplares que deberán estar corregidos y completados según se indica en el párrafo anterior.

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

3.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

3.1 - BOLAÑOS DE CALATRAVA - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial “La Quebrada”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Pedro Fabián Gómez Fernández. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: En Julio-Agosto 2.006, el P.A.U. Informado en C.P.O.T. y U. de 25-06-2008, y en Septiembre de 2.008 el P.A.U. actual (reformado y ajustado al acuerdo de la Comisión de 25-06-2008).

3.1.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 05-10-1994, D.O.C.M. de 18-11-1994.
- **Población:** 12.237 habitantes (INE 1-1-2007)
- **Objeto:** Desarrollo de un nuevo Sector Urbanizable Residencial.
- **Superficie:** Inicialmente 149.413,00 m², y actualmente 146.211,04 m²s (Excluidos Sistemas Generales)
- **Situación:** Junto al Término Municipal de Almagro y tangente al Camino de la Quebrada.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Consulting Inmobiliario Calatrava S.L.)
- **Trámite anterior:** El Programa de Actuación Urbanizadora de referencia fue tramitado anteriormente en C.P.U. de sesión 25 de Junio de 2.008, sesión en la que la Comisión emitió Informe.

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.; y fue tramitado anteriormente en C.P.O.T. y U. de sesión de 25 de Junio de 2.008, punto 4.3 del Orden del Día de la mencionada sesión, por lo que a raíz del acuerdo emitido al respecto, y que literalmente y en cursiva se transcribe a

continuación, el Ayuntamiento remite, en fecha 18 de Marzo de 2.008 (R.U. de Entrada nº 576.300), nuevo ejemplar del P.A.U. de referencia corregido según las “Consideraciones Generales” indicadas en el Informe de la C.P.O.T. y U. de sesión de 25 de Junio de 2.008.

ACUERDO C.P.O.T. y U. de 25 de Junio de 2.008:

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.

A la vista de todas las Observaciones que se realizan de la Alternativa Técnica; fundamentalmente la relativa a la que se realiza respecto de lo que establecen los Artículos 24, 1, c) y 28 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente, el Ayuntamiento evaluará la procedencia o no de continuar con el Trámite del P.A.U. de referencia, sobre todo por considerar que la finalidad tanto de éste como de la del P.A.U. “La Quebrada de Almagro” es obtener una gran parcela Dotacional Pública que sirva tanto a este Municipio como a Bolaños de Calatrava.

En cualquier caso, y dadas las correcciones técnicas que se tienen que realizar del P.A.U. el Ayuntamiento deberá evaluar la necesidad de tener que repetir de nuevo el Trámite Administrativo del mismo.

Además, el Ayuntamiento remite ahora los siguientes Informes y Certificación:

- Informe de la Dirección General del Agua.
- Informe de la Delegación Provincial de Bienestar Social.
- Informe de Cocemfe Castilla-La Mancha.
- Certificado de fecha 13 de Marzo de 2.009, relativo a la inexistencia de alegaciones durante el segundo período de Información Pública.

Se advierte que el P.A.U. de referencia, con carácter previo a su trámite contó con la Consulta Previa de Viabilidad que para Actuaciones Urbanizadoras en Suelo Rústico de Reserva establecen los Artículos 138 del Reglamento de Planeamiento y 36 del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.; Consulta Aprobado en Ayuntamiento Pleno del 7 de Febrero de 2.006.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 223 de 27 de Octubre de 2.006 y nº 18 de 28 de Enero de 2.009.
- **Publicación Diario:** La Tribuna de Ciudad Real de 20 de Octubre de 2.006 y La Tribuna de Ciudad Real de 15 de Enero de 2.009.
- **Resultado de las Informaciones Públicas:** Una alegación presentada y sin Alternativas Técnicas en competencia, durante la primera exposición pública; y sin alegaciones durante la segunda exposición.

- **Fechas de Certificación:** 21 de Noviembre de 2.006 y 13 de Marzo de 2.009.
- **Acto de Apertura de plicas:** 28 de Diciembre de 2.006.
- **Resultado del Acto:** Plica única presentada por “Consulting Inmobiliario Calatrava S.L.”

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Certificados Municipales.
- Publicaciones efectuadas.
- Informes Técnicos Municipales.
- Trámite de Consulta con los Ayuntamientos Colindantes de Daimiel, Almagro, Torralba de Calatrava, Moral de Calatrava y Manzanares. Se destaca de esta Consulta la respuesta del Ayuntamiento de Almagro, por parte del que no existen objeciones que realizar al respecto.

• Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana	X		Informe Favorable: Existencia de recursos hídricos suficientes para la actuación urbanizadora
Dirección General del Agua	X		El Informe presentado hace referencia a: <ul style="list-style-type: none"> • Saneamiento y Depuración: Sin competencias en cuanto al Servicio de Saneamiento y Depuración en la localidad. El Ministerio de Medio Ambiente y la J.C.C.M. han previsto la ejecución de una nueva E.D.A.R. conjunta para Almagro y Bolaños. La depuradora actual, conjunta igualmente para Almagro y Bolaños está diseñada para una población de 43.858 habitantes equivalentes • Abastecimiento: Sin competencias en cuanto al sistema de abastecimiento de agua potable a la localidad. Sin previsiones en cuanto a proyectos y a obras o infraestructuras hidráulicas de abastecimiento
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No se necesita
Administrador de Infraestructuras	X		Informe Favorable

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

Carreteras de la J.C.C.M. (CM-4124, tramo Almagro a Bolaños de Cva.)		X	Deberá solicitarse necesariamente, ya que el P.A.U. actual plantea conectar y acceder al Sector “La Quebrada” desde la CM-4124, tramo Almagro a Bolaños de Calatrava
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial	X		Informe Favorable
Delegación Provincial de Cultura	X		Visado Resolución Favorable
Delegación Provincial de Sanidad	X		Informe Favorable siempre que se cumpla la Legislación competente en la materia
Delegación Provincial de Bienestar Social	X		Informe con Observaciones
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social (COCEMFE, Castilla-La Mancha)	X		Informe que concluye indicando que los documentos de la Alternativa Técnica no contemplan parámetros que garanticen la accesibilidad en el entorno
Delegación Provincial de Educación y Ciencia	X		Informe Favorable
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	No se necesita

Compañía Suministro Eléctrico	X		Necesariamente deberá solicitarse de nuevo
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas	X		Aquagest (Abastecimiento): Informe Favorable Emaser (Saneamiento y Depuración): EDAR actual obsoleta, nueva EDAR en ejecución
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad

- Resolución motivada sobre la no necesidad de Evaluación Ambiental, de fecha 17 de Septiembre de 2.007, de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Expediente: PL/OT/CR-1029/06, de la que existe Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la mencionada Delegación Provincial, en fecha 10 de Marzo de 2.008 y cuyo literal es el siguiente:

Con relación a su solicitud de Informe-Adecuación del expediente “Programa de

Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial denominado La Quebrada” de la localidad de Bolaños a la Resolución de esta Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural del Expte. PL/OT/CR-1029/06, revisada la Documentación Administrativa y Técnica remitida le comunico que:

La referida documentación se adecua a lo determinado en la Resolución de 17 de Septiembre de 2.007 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real, sobre la Evaluación Ambiental del Plan Parcial de Mejora Residencial La Quebrada de Bolaños de Calatrava (Expediente PL/OT/CR-1029/06).

3.1.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial de Mejora mediante el que se delimita y define un nuevo Sector Urbanizable Residencial con Ordenación Detallada al que se denominará: “La Quebrada”.

El nuevo Sector inicialmente se solapaba y e totalmente contiguo y tangente a otro Sector Urbanizable Residencial con Ordenación Detallada, denominado igualmente “La Quebrada” pero ubicado en el Término Municipal de Almagro, y cuyo Agente Urbanizador es el mismo que el del P.A.U. de referencia.

El nuevo Sector “La Quebrada” está separado del límite del Núcleo Urbano de Bolaños de Calatrava unos 1.000 m.

El P.A.U. consta además del Anteproyecto de Urbanización del Sector.

La intención que persigue el P.A.U. de “La Quebrada”, ubicado tanto en el Término Municipal de Bolaños de Calatrava como de Almagro, es conseguir una gran parcela Dotacional Pública que le sirva a los dos Municipios.

La actuación no contempla la posibilidad de edificar Viviendas acogidas a algún Régimen de Protección Pública o Privada.

La actuación cuenta con Informe Favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, de sesión 18 de Diciembre de 2.007, respecto de lo que establece el Artículo 24,3 del T.R.L.O.T.A.U., relativo a la supresión del porcentaje de Edificabilidad Residencial materializable con destino a viviendas sujetas a algún régimen de Protección Pública, y cuyo literal fue el que se transcribe literalmente a continuación:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 24.3 del T.R.L.O.T.A.U., 19.8 del Reglamento de Planeamiento y 7.1.1) del Decreto 31/2005, de 29 de Marzo, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se INFORMA FAVORABLEMENTE la propuesta de supresión del porcentaje de edificabilidad residencial materializable con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, del Plan Parcial de Mejora incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora “Residencial La Quebrada” en Bolaños de Calatrava (Ciudad Real), por cumplir la

actuación urbanizadora los requisitos establecidos y asumir el Programa de abono al Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava de la diferencia entre el valor del producto inmobiliario que se propone implantar y el derivado de los tipos de protección pública correspondiente para el 50% de edificabilidad residencial total, cuya valoración corresponderá a dicha Administración”.

Normativa Urbanística.

	N.N.S.S.	P.A.U. Inf. en C.P.O.T. y U. de 25-06-08	P.A.U. Actual
Superficie Total		149.413,00 m ² s	146.211,04 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico		Sistema General de Zonas Verdes: 2.118,42 m ² s	Sistema General de Zonas Verdes: 2.118,42 m ² s
Sistema General “Camino de La Quebrada”		0,00 m ² s	16.192,69 m ² s
Uso Principal		Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)		0,3660 m ² t/m ² s	0,3664 m ² t/m ² s
Coefficiente de homogeneización. En su caso		Uso Residencial: 1,00 Uso Terciario Privado: 0,85	Uso Residencial: 1,00 Uso Terciario Privado: 0,85
(Δ) Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)		50.940,56 u.a.	52.903,14 u.a.
Aprovechamiento Tipo		0,3563 m ² th/m ² s	0,3216 m ² th/m ² s
(□) Superficie Neta		85.350,93 m ² s	84.899,00 m ² s
Ordenanza para el Uso Residencial		Unifamiliar Aislada	Unifamiliar Aislada
Parcela mínima		350 m ² s	350 m ² s
Frente mínimo		6,00 m	6,00 m
Retranqueos (Frontal, Lateral y Posterior)		3,00 m	3,00 m
Número de Plantas		Baja + 1 + Bajo Cubierta	Baja + 1 + Bajo Cubierta
Altura		7,00 m	7,00 m
Ocupación		75 %	75 %
Edificabilidad neta Residencial		0,60 m ² t/m ² s	0,60 m ² t/m ² s
Número Máximo de Viviendas / Densidad		140 Viv; 9,40 Viv/Ha	140 Viv; 8,51 Viv/Ha

(Δ) Las 50.940,56 u.a. se descomponen en:
49.410,56 u.a. Residenciales
1.530,00 u.a. Terciarias Privadas

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	P.A.U. Inf. en C.P.O.T. y U. de 25-06-08	P.A.U. Actual
Superficie a ordenar		149.413,00 m ² s	146.211,04 m ² s
(○) Edificabilidad lucrativa total		51.210,56 m ² t	53.557,72 m ² t
Dotacional	10.782,11 m ² s	15.816,81 m ² s	15.477,31 m ² s
Zonas Verdes	14.731,30 m ² s	14.942,31 m ² s	14.693,62 m ² s
Aparcamiento Público	401 Plazas	514 Plazas, descontando vados	514 Plazas, descontando vados
(□) Superficie neta		85.350,93 m ² s	84.899,00 m ² s
Aprovechamiento		50.940,56 u.a.	52.903,14 u.a.
(●) Suelo 10% A.T.A.R. (5.290,31 u.a.)		No se cuantifica	No se cuantifica
Instalaciones propias		No se cuantifica	No se cuantifica
Red viaria		31.184,53 m ² s	31.122,69 m ² s

(○) Los 53.557,72 m²t se descomponen en:
49.193,86 m²t con Uso Residencial
4.363,86 m²t con Uso Terciario Privado

(□) Los 84.899,00 m²s se descomponen en:
81.990,00 m²s con Uso Residencial
2.909,00 m²s con Uso Terciario Privado

(●) En el P.A.U. consta que las 5.290,31 u.a. serán monetarizadas

3.1.4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

Obras de urbanización:

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el anteproyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales, de todos los viales del Sector, a excepción estos últimos del Vial del Camino de La Quebrada.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema unitario para la recogida de aguas residuales y pluviales.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de riego como una red de hidrantes que discurre por el acerado.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el anteproyecto de:
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Red eléctrica de media tensión y centro de transformación.
 - Red de alumbrado público.

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

Documentos del Anteproyecto:

El Anteproyecto consta de memoria, planos y presupuesto.

3.1.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En él constan las siguientes estipulaciones:

1ª Objeto.

2ª Ámbito.

3ª Obra urbanizadora.

Ejecutar en plazo no superior a 60 meses (CINCO años) todas las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora desde el inicio de las mismas.

4ª Garantías y penalizaciones.

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

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

5ª Presentación del proyecto de reparcelación.

6ª Responsabilidad del urbanizador.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 118.7 L.O.T.A.U. en cuanto a responsabilidad por daños, el urbanizador será responsable además, y dará lugar a la

resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora.

- a) Cuando incumpla de forma grave los plazos previstos para le ejecución de la obra urbanizadora, siempre que este incumplimiento sea directamente imputable al urbanizador en exclusiva.
- b) Incumplimiento grave de sus compromisos siempre que afecten al curso normal de la ejecución de la obra urbanizadora.

7ª Intervención de la administración pública actuante.

8ª Relación entre el urbanizador y los propietarios.

9ª Recepción de la obra urbanizadora.

10ª Simultaneidad de urbanización y edificación.

11ª Ejecución de las obras.

12ª Gastos de urbanización y coeficiente de permuta.

13ª Régimen jurídico de aplicación

PROPOSICIÓN JURIDICO ECONOMICA:

El P.A.U del Sector Residencial “La Quebrada” se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

El Agente Urbanizador dispone de terrenos dentro del ámbito de actuación, que alcanzan el 76,28% de la actuación.

Los propietarios de la parcela 14 están de acuerdo con la delimitación y desarrollo del ámbito urbanístico.

2. Gastos de urbanización:

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	
	PRESUPUESTO €
Presupuesto Ejecución Material	3.735.325,00
Redacción Técnica Proyectos	89.647,80
Dirección de Obras, Seg. y Salud	59.765,20
Otros Técnicos (topógrafo, perito...)	14.941,30
Asesoría Jurídica	29.882,60
Inscripción Registral	14.941,30

Conservación (3%)	112.059,75
Gastos Generales (5%)	202.828,15
Gastos Financieros (3%)	127.781,73
Beneficio Urbanizador (0%)	
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	4.387.172,83
IVA 16%	681.502,58
TOTAL + I.V.A.	5.068.675,41

3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

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

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

Coeficiente de permuta = Costes de urbanización/Valor suelo urbanizado
 Coeficiente de permuta = Costes de urbanización (Costes de urbanización + Valor suelo origen)

$$\text{Coeficiente de permuta} = 66,1875\%$$

Así pues, por cada 100 metros cuadrados de aprovechamiento que correspondan a los propietarios (excluido ya el 10% municipal), el urbanizador será retribuido con 66,1875 m².

4. Propuesta de monetarización del aprovechamiento Municipal:

El Agente Urbanizador propone en este momento la monetarización del 10% de aprovechamiento que corresponde a la Administración. A tal efecto, se propone la valoración de 50,00 €/m²tup de lo que resulta:

$$50,00 \text{ €} \times 5.323,55 \text{ m}^2 = 261.777,50 \text{ €}$$

5. Incidencia económica de compromisos complementarios:

Según lo previsto en el punto 3.2.6 de la Memoria del Plan Parcial que conforma la Alternativa Técnica del P.A.U. La Quebrada, la actuación de conexión con la malla urbana se realiza mediante el acondicionamiento rodado del actual camino de La Quebrada en un ancho de 6 metros.

El Agente Urbanizador, como compromiso suplementario solicitado por el Ayuntamiento, no repercutible a los propietarios, plantea la ejecución de una infraestructura complementaria y adicional a esa vía rodada, formada por senda peatonal, carril - bici y arbolado, bajo la denominación de acondicionamiento ambiental del Camino de La Quebrada.

El valor de la obra planteada es de 256.856,44 €, sin perjuicio de la aplicación de las cláusulas de revisión y retasación.

El Agente Urbanizador asume un compromiso por valor de 120.000 € a los efectos de esta obra (ejecución de los viales de acceso), así como en correr con los gastos de proyecto y dirección de obra del mismo, y en la llevanza de la gestión del mismo. La diferencia hasta el valor total de la obra (correspondiente a la mejora que supone la dotación de carril - bici, sendero y arbolado), cuyo importe asciende a 136.856,44 €, en el caso de que esta no pueda realizarse en los plazos señalados e indicados, se entregará al Ayuntamiento para que la emplee de acuerdo con el interés municipal.

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 más significativas:

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

El expediente Administrativo deberá completarse con:

- Informe de la Dirección General de Carreteras, o del Servicio de Carreteras de la J.C.C.M., según proceda, respecto de la conexión del Vial del Camino de La Quebrada con la Carretera de Titularidad Autónoma CM-4124, tramo desde Almagro a Bolaños de Calatrava.
- 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.
- Nuevo Informe de la Entidad Competente en materia de Accesibilidad (COCEMFE, Castilla-La Mancha), mediante el que se comprueba el cumplimiento de todas las Observaciones no recogidas en la Alternativa Técnica del P.A.U., según Informe de dicha Entidad emitido en fecha 25 de Agosto de 2.008.

3.1.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- Aunque en el nuevo Plan Parcial de Mejora del P.A.U. han quedado recogidas y justificadas las 9 Observaciones que respecto de la Alternativa Técnica recogía el Informe que como acuerdo del P.A.U. de referencia adoptó la C.P.O.T. y U. en su sesión de 25 de Junio de 2.008, se considera que: Los Viales números 1 y 5 deberán ser en fondo de saco en aquellas partes que conectarían con el Término Municipal de Almagro.

3.1.6.3.- Observaciones en cuanto al Anteproyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- Los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) deberán cumplir lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- El Anteproyecto de Urbanización deberá recoger necesariamente la Urbanización “completa” de los 16.192,69 m² correspondientes a la parte del Camino de la Quebrada que se ha incluido dentro del Sector; fundamentalmente deberá contemplarse la Urbanización superficial de dicho camino a nivel de: Acerado, Encintado perimetral de Bordillos y Pavimentación completa del tramo del camino de La Quebrada incluido, todo ello con el mismo nivel y calidad que el resto de todos los Viales de los que consta el Sector, considerando además que el Vial del Camino de La Quebrada, al ser principal, soportará el mayor tráfico vehicular de todo el Sector, al tratarse no solo de un Sistema General Viario sino de un futuro Vial distribuidor del resto de Sectores delimitados en el Avance del futuro Plan de Ordenación Municipal de Bolaños de Calatrava.

Se deberán incluir necesariamente las Secciones Transversales del Vial del Camino de La Quebrada, con el mismo nivel de detalle gráfico que el empleado para el resto de viales de los que consta el Sector.

- Puesto que el P.A.U. ahora Informado consta de Anteproyecto de Urbanización; se le advierte al Ayuntamiento que en aplicación del Artículo 111,3 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., el Proyecto de Urbanización definitivo se someterá al procedimiento de Aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora.

3.1.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Proposición Jurídica-Económica:

Puesto que deberá incluirse la Urbanización completa del Vial del Camino de La Quebrada, se deberá evaluar si en la Propuesta Jurídico-Económica elegida, queda recogida esta circunstancia, ya que según el Artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U., en el desarrollo del P.A.U. deben incluirse todos los gastos de Urbanización del Sector.

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.

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.

3.2 - MIGUELTURRA - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial A-01, Camino de Alarcos, del Plan de Ordenación Municipal, que remite la Dirección General de Urbanismo, solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

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

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Marzo de 2.009.

3.2.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** P.O.M., C.P.U. de 30-03-2007, D.O.C.M. de 02-08-2007.
- **Población:** 13.582 habitantes (INE 1-1-2008)
- **Objeto:** Desarrollo de un Sector Urbanizable Residencial ya delimitado y definido en el P.O.M., con las excepciones, más significativas, de que será desarrollado mediante Gestión Directa por parte de la Empresa Regional de Suelo y Vivienda de Castilla-La Mancha

(E.R.E.S.), así como el aumento de Densidad Residencial, pasando ésta de 23 Viv/Ha previstas en el P.O.M. a 45 Viv/Ha, mediante el Plan Parcial de Mejora del que consta el P.A.U.

- **Superficie:** 316.194,57 m², según medición real del Sector A-01.
- **Situación:** Al Oeste de la localidad, entre Suelo Urbano Consolidado Residencial (Avenida de los Descubrimientos), la Colada de Alarcos a Miguelturra (No incluida en el Sector A-01 y que lo separa del Sector A-14), la Vía de Ferrocarril del AVE (Madrid Sevilla) y Suelo Rústico de Reserva (en muy poca proporción).
- **Sistema:** Gestión Directa (Empresa Regional de Suelo y Vivienda de Castilla-La Mancha: E.R.E.S.).

3.2.2.- TRÁMITE:

El expediente se remite:

1º En virtud de lo dispuesto en el Artículo 110, 5, b) en relación con el 120 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de Diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (T.R.L.O.T.A.U.), según redacción dada por la Ley de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, (D.O.C.M. nº 98 de 25 de Mayo de 2.009), así como el artículo 38,3 y 4 del T.R.L.O.T.A.U.

2º En ejercicio de la competencia atribuida en el artículo 6, 1, e) del Decreto 35/2008, de 11 de Marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

- **Inicio de la Tramitación (Artículo 6, 1, e) del Decreto 35/2008, de 11-03-2008, por el que se regulan los Órganos en materia de Ordenación Territorial y Urbanística de la J.C.C.M.; D.O.C.M. nº 56, de 14 de Marzo de 2.008):** Según Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 13 de Abril de 2.009; Resolución a raíz del encargo formulado a la Empresa Regional de Suelo y Vivienda de Castilla-La Mancha, formalizado mediante Convenio suscrito entre ésta y la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, de fecha 4 de Diciembre de 2.008, para la promoción de un P.A.U. en el Sector A-01, Camino de Alarcos, del P.O.M. de Miguelturra.
- **Publicación D.O.C.M:** nº 83, de 4 de Mayo de 2.009.
- **Publicación Diario:** Lanza de 2 de Mayo de 2.009.
- **Resultado de la Información Pública:** Con 9 alegaciones presentadas, no Informadas en este punto del Trámite Administrativo pero que necesariamente deberán ser consideradas o no, según proceda, antes de la Resolución Definitiva que emita la persona titular de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística (Excmo. Sr. Consejero), según determina el Artículo 5 del Decreto 35/2008.
- **Aprobación Inicial (Artículo 6, 1, e) del Decreto 35/2008, de 11-03-2008, por el que se regulan los Órganos en materia de Ordenación Territorial y Urbanística de la J.C.C.M.; D.O.C.M. nº 56, de 14 de Marzo de 2.008):** Según Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 17 de Junio de 2.009.

- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	Deberá presentarse necesariamente, puesto que únicamente consta la apertura del correspondiente Expte. por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, así como el requerimiento de presentar documentación complementaria y subsanar las cuestiones que se citan
Dirección General del Agua	X		<ul style="list-style-type: none"> • Saneamiento y Depuración: <ul style="list-style-type: none"> - Sin competencias ni gestión del servicio por parte de la Consejería de O.T. y V. - Se deberá planificar la evacuación de las aguas pluviales una vez tratadas a un cauce público con el fin de no disminuir la capacidad de los colectores y de la E.D.A.R., o, en caso de no ser posible, justificar este hecho - La actuación depurará sus aguas en la E.D.A.R. conjunta de Ciudad Real, Miguelturra y Valverde, diseñada para una población de 115.573 habitantes equivalentes. No obstante está prevista la ampliación de la E.D.A.R. por la empresa HIDROGUADIANA - Al acometer el vertido a la red general, será la entidad explotadora de la depuradora y de la red de saneamiento la que se pronuncie sobre la admisibilidad o no del vertido a la E.D.A.R., y la capacidad de los colectores para asumir el caudal a verter • Abastecimiento: <ul style="list-style-type: none"> - Sin competencias ni gestión del servicio de abastecimiento por parte de la Consejería de O.T. y V. - Sin previsión ni proyectos ni obras o infraestructuras hidráulicas de abastecimiento sobre las que pueda incidir la actuación urbanística
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario

Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (F.F.C.C. – AVE Madrid Sevilla)	X		Informe Desfavorable
--	---	--	----------------------

Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M.	X		Sin objeciones al desarrollo del P.A.U. del Sector A-01 al no verse afectada ninguna carretera de Titularidad Autonómica
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial		X	No resulta necesario
Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía		X	Deberá solicitarse necesariamente
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social		X	Deberá solicitarse necesariamente
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social		X	Deberá solicitarse necesariamente
Delegación Provincial de Educación y Ciencia	X		Informe Favorable, puesto que reservan dos parcelas de 8.148,03 m ² y de 11.000,00 m ² para ser cedidas por el Ayuntamiento a la Consejería de Educación y Ciencia, y cuyo Uso será Dotacional Público Educativo
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias), Colada de Alarcos a Miguelturra	X		El P.A.U. respeta la naturaleza jurídica, la integridad y la continuidad de la “Colada de Miguelturra a Alarcos”, incluyendo la franja de protección ambiental de 3 m a ambos lados; el resto del Informe son observaciones respecto de los próximos P.A.U.s. en la zona, así como la necesidad de aplicar determinados preceptos establecidos en la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha

Compañía Suministro Eléctrico	X		Comunicado de Unión Fenosa Distribución relativo a la posibilidad de facilitar la potencia solicitada de 13.200 Kw realizando la conexión desde el siguiente punto: LAT 132 Kv SANTA TERESA DAIMIEL II
Compañía Suministro Gas		X	Se recomienda su petición

Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas (Aqua gest)	X	<ul style="list-style-type: none"> • Abastecimiento: Infraestructuras suficientes para prestar el servicio de Abastecimiento de agua del Sector A-01 • Depuración: Infraestructuras suficientes para prestar el servicio de depuración de aguas residuales del Sector A-01
Compañía Telefónica	X	Se recomienda su petición en cuanto a ejecución
Compañía Logística de Hidrocarburos	X	Se desconoce su necesidad

- Evaluación Ambiental del Plan Parcial de Mejora del P.A.U. del sector A-01, de Expte: PL/OT/CR/1121 y CR-5799/08: Al día de hoy está siendo Evaluado por la Dirección General de Evaluación Ambiental, según escrito dirigido desde dicha Dirección a la Empresa Regional de Suelo y Vivienda, de fecha 5 de Junio de 2.009.

3.2.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial de Mejora mediante el que se:

- Aumenta la Densidad Residencial inicialmente prevista en el P.O.M. para el Sector Residencial A-01, pasando de 23 Viv/Ha a 45 Viv/Ha (736 Viviendas a 1.423 Viviendas respectivamente).
- Altera la Zonificación inicialmente prevista en el P.O.M. para el Sector A-01. modificándose, entre otros, la ubicación de las Zonas Verdes de Sistema Local.
- Crean nuevos Usos Pormenorizados, modificándose parámetros urbanísticos como: Edificabilidad Neta, Parcela Mínima, Frente Mínimo de fachada y Alturas Máximas de la Clave 12-Grado 0 (Residencial Unifamiliar Alta Densidad), Clave 12-Grado 21 (Productivo Comercial-Terciario) y Clave 11 (Residencial Intensivo).
- Define el Régimen de Construcciones y Edificaciones preexistentes que quedarán fuera de Ordenación, y que antes no lo estaban.

El Programa de Actuación Urbanizadora consta además del correspondiente Proyecto de Urbanización del ámbito del Sector A-01.

Normativa Urbanística.

	P.O.M. (Sector A-01)	P.A.U.
Superficie Total	320.003,00 m ² s	316.194,57 m ² s
(1) Sistemas Generales de Zonas Verdes adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U.	0,00 m ² s	10.086,69 m ² s

Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa) Máxima	0,50 m ² t/m ² s	0,59999 m ² t/m ² s
Coeficiente de homogeneización. En su caso	No se establecen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vivienda Unifamiliar Libre: 1,00 (V.R.L.) ▪ Bloque Intensivo Libre: 0,90 (V.R.L.) ▪ Bloque Intensivo Protegido: 0,75 (V.P.O.) ▪ Uso Terciario Privado: 0,84 (Terc)
(2) Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	160.002,00 u.a.	158.097,29 u.a.
Aprovechamiento Tipo	0,50 m ² th/m ² s	0,50 m ² th/m ² s
(3) Superficie Neta Residencial	175.432,00 m ² s	136.221,60 m ² s
Ordenanza	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Clave 12-Grado 0: (Residencial Unifamiliar Alta Densidad) ▪ Clave 21-Grado 1 y 2: (Productivo Comercial-Terciario) ▪ Clave 11: (Residencial Intensiva) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Residenc. Unif. Alta Densidad: R.U.A.D. ▪ Residenc. Colectiva Intensiva: R.C.I. ▪ Product. Comercial y Terciario Exento: P.C. y T.E.
Parcela Mínima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Clave 12-Grado 0: 150 m²s ▪ Clave 21-Grado 1 y 2: 300 m²s ó 500 m²s ▪ Clave 11: 100 m²s 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ R.U.A.D.: 150,00 m²s ▪ R.C.I.: 1.000 m²s ▪ P.C. y T.E.: 500,00 m²s
Frente Mínimo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Clave 12-Grado 0: 7,00 m ▪ Clave 21-Grado 1 y 2: 10,00 m ▪ Clave 11: 6,00 m 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ R.U.A.D.: 6,00 m ▪ R.C.I.: No se establece ▪ P.C. y T.E.: 10,00 m

Retranqueos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Clave 12-Grado 0: <ul style="list-style-type: none"> - Frente: 4 m - Lateral. 0 m ó 3 m - Posterior: 0 m ó 3,50 m ▪ Clave 21-Grado 1 y 2: <ul style="list-style-type: none"> - Frente: 3 m ó 5 m - Lateral: 3,50 m - Posterior: 3,50 m ▪ Clave 11: <ul style="list-style-type: none"> - Frente, Lateral y Posterior: 6 m 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ R.U.A.D.: <ul style="list-style-type: none"> - A fondo de parcela: Adosada, Pareada o Exenta: 3 m - A linderos laterales: Adosada: 0 m Pareada: 3 m (a un lateral) Exenta: 3 m (ambos laterales) - A fachada: Adosada, Pareada o Exenta: 3 m ▪ R.C.I.: Según: linderos, afección de la Vía de Ferrocarril del AVE, Emisario de Miguelturra, separación entre bloques y dimensiones de los bloques ▪ P.C. y T.E.: Según la afección del Emisario de Miguelturra, así como por lo establecido en la Clave 21, Grado 2 del P.O.M., salvo para edificaciones ya existentes
Número de Plantas Máximo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Clave 12-Grado 0: No se establecen ▪ Clave 21-Grado 1 y 2: No se establecen ▪ Clave 11: No se establecen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ R.U.A.D.: B + 1 +Bajo Cubierta ▪ R.C.I.: B + 2 + Ático ▪ P.C. y T.E.: B + 2
Altura Máxima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Clave 12-Grado 0: 7,00 m ▪ Clave 21-Grado 1 y 2: 10,00 m ▪ Clave 11: 7,00 m 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ R.U.A.D.: 7,70 m ▪ R.C.I.: 10,00 m ▪ P.C. y T.E.: 10,00 m
Ocupación Máxima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Clave 12-Grado 0: 70% ▪ Clave 21-Grado 1 y 2: 74% ▪ Clave 11: No se establece 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ R.U.A.D.: 80% ▪ R.C.I.: 75% ▪ P.C. y T.E.: 74%

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Clave 12-Grado 0: 1,00 m²t/m²s ▪ Clave 21-Grado 1 y 2: 0,74 m²t/m²s ó 1,25 m²t/m²s ▪ Clave 11: La resultante 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vivienda Unifamiliar Libre (V.R.L.): 1,00 m²t/m²s ▪ Bloque Intensivo Libre (V.R.L.): 1,283 m²t/m²s ▪ Bloque Intensivo Protegido (V.P.O.): 1,283 m²t/m²s ▪ Uso Terciario Privado: 1,137 m²t/m²s
(4) Número Máximo de Viviendas; Densidad Max.	736 Viv.; 23 Viv/Ha	1.423 Viv; 45 Viv/Ha

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
		316.194,57 m ² s
(5) Superficie a ordenar		189.713,58 m ² t
(6) Edificabilidad lucrativa total		
(6) Dotacional	37.942,72 m ² s	38.716,46 m ² s
(7) Zonas Verdes	31.619,46 m ² s	31.619,46 m ² s
(8) Aparcamiento Público	936 Plazas	951 Plazas
(3) Superficie neta Residencial		136.221,60 m ² s
Superficie Neta Uso Terciario Privado: Productivo Comercial y Terciario Exento		16.531,63 m ² s
(2) Aprovechamiento		158.097,29 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R. (15.809,73 u.a.)		No se establece
Instalaciones propias localizadas en 3 Zonas de Servicios		848,76 m ² s
Red viaria de Sistema Local		92.256,66 m ² s

(1) Los 10.086,61 m²s de Sistemas Generales de Zonas Verdes, procedentes del aumento de Densidad Residencial (695 nuevas Unidades Residenciales, a razón de 2,90 personas/Vivienda, lo que representa un incremento de población de 4.127 nuevas personas a futuro) se ubicarán en el Sector A-11, "Parque Tecnológico", donde existe un excedente de dicho Sistema General.

(2) Las 158.097,29 u.a. se descomponen a su vez en:
64.485,53 u.a. con destino V.P.O. en Bloque
64.154,84 u.a. con destino V.R.L. en Bloque
13.647,19 u.a. con destino V.R.L. Unifamiliar
15.809,73 u.a. con destino Terciario Privado

(3) Los 136.221,60 m²s se descomponen a su vez en:
13.647,19 m²s con destino Viviendas Unifamiliares Libres
67.014,98 m²s con destino Viviendas Protegidas en Bloque Intensivo

55.559,43 m²s con destino Viviendas Libres en Bloque Intensivo

Los 175.432,00 m²s que se establecen en la Ficha del Sector A-01 del P.O.M. son únicamente a efecto Lucrativo, no especificándose ningún Uso.

(4) Las 1.423 Viviendas se descomponen a su vez en:

- Viviendas Unifamiliares Libres: 91 (V.R.L.)
- Viviendas Protegidas en Bloque Intensivo: 728 (V.P.O.)
- Viviendas Libres en Bloque Intensivo: 604 (V.R.L.)

(5) Los 189.713,58 m²t se descomponen a su vez en:

- 170.911,05 m²t con destino Residencial
- 18.802,53 m²t con destino Terciario Privado

Los 170.911,05 m²t se descomponen a su vez en:

- 84.930,34 m²t con destino Viviendas de Renta Libre (49,69%)
- 85.980,71 m²t con destino Viviendas Protegidas (50,31%)

(6) De los 38.716,46 m²s con Destino Dotacional Público, 19.148,03 m²s de ellos (11.000,00 m²s + 8.148,03 m²s tienen como destino Equipamiento Educativo (Instituto de Educación Secundaria y Colegio de Educación Primaria respectivamente).

(7) Los 31.619,46 m²s se descomponen en tres lotes de: 13.475,18 m²s, 2.245,17 m²s y 15.899,11 m²s respectivamente.

(8) Las 951 Plazas Públicas se han calculado en función de Viviendas mayores o menores de 120 m²t potencialmente edificables, de forma que:

- 205 Plazas Privadas corresponden a Viviendas Unifamiliares mayores de 120 m²t
- 1.573 Plazas Privadas corresponden a Viviendas en Bloque menores de 120 m²t
- 94 Plazas Privadas corresponden al Uno Terciario Privado

Por tanto: 1.872 Plazas Privadas x 50% = 936 Plazas Privadas.

No obstante existe un excedente de 15 Plazas Públicas, lo que arroja un total de 951

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 separativo para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre principalmente por la calzada hasta conectar con el punto de vertido en la red existente.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de riego como una red de hidrantes que discurre por el acerado.

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

Documentos del Proyecto:

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

3.2.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

RELACIÓN DE COMPROMISOS ASUMIDOS:

Consta de las siguientes estipulaciones:

CAPÍTULO I. RELACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN

1ª Urbanizador.

2ª La propiedad.

3ª Ámbito y obras a realizar.

4ª Plazo de ejecución:

Se prevé la realización de una sola fase de ejecución a desarrollar en DIOECIOCHO (18) MESES tal y como aparece en el cronograma de plazos inserto en el Proyecto de Urbanización.

5ª Relaciones y compromisos con Administraciones implicadas.

6ª Servicios municipales.

7ª Garantías.

CAPÍTULO II. JUSTIFICACIÓN Y VINCULACIÓN DE LA PROPUESTA

8ª Retribución al urbanizador.

9ª Causas objetivas de retasación del precio ofertado.

10ª Obras complementarias.

11ª Abono de las obras de urbanización.

CAPÍTULO III. RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS AFECTADOS

12ª Relaciones y compromisos con los propietarios.

13ª Criterios de reparcelación.

14ª Precio cerrado.

15ª Aprovechamiento no susceptible de apropiación.

16ª Regulación de compensaciones.

CAPÍTULO IV. LIQUIDACIÓN Y PAGO

17ª Certificaciones del director de obra.

18ª Conservación de las obras de urbanización.

19ª Recepción de las fincas resultantes.

20ª Cargas reales.

21ª Recepción municipal de los servicios.

22ª Edificación simultánea.

23ª Liquidación.

24ª Régimen jurídico.

PROPOSICIÓN JURIDICO-ECONÓMICA:

El P.A.U del Sector A-01 se realiza mediante GESTION DIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

Las relaciones entre el Agente Urbanizador y los Propietarios se rigen por las disposiciones establecidas en el TRLOTAU y las contenidas en la propuesta de Convenio que acompaña esta Proposición Jurídico-Económica.

2. Gastos de urbanización:

OBRAS DE URBANIZACIÓN:

RESUMEN	IMPORTE €
Movimientos de tierras y actuaciones previas	595.372,66 €
Saneamiento y depuración aguas residuales	1.291.954,96 €
Abastecimiento de aguas	417.213,55 €
Redes eléctricas y centros de transformación	3.232.395,99 €
Red de telecomunicaciones	149.505,28 €
Red de gas.....	301.432,85 €
Pavimentación, firmes y áreas peatonales	2.513.220,92 €
Señalización de viales.....	76.197,10 €
Mobiliario urbano de viales	96.584,36 €
Zona verde	903.793,90 €
Control de calidad.....	27.555,58 €
Seguridad	46.758,99 €
Presupuesto de Ejecución Material	9.651.986,14 €
13% Gastos generales	1.254.758,20 €
6% Beneficio Industrial.....	579.119,17 €
Suma.....	1.833.877,37 €

Total Presupuesto de ejecución por Contrata..... 11.485.863,51 €

RESUMEN TOTAL DE GASTOS DE URBANIZACIÓN:

Total Obras de urbanización.....	12.337.457,51 €
Honorarios, Tramitación, varios	847.825,91 €
Indemnizaciones	0,00 €
Gastos Conservación	459.434,54 €
Gastos de Promoción y Gestión.....	2.385.082,11 €
GASTOS DE URBANIZACIÓN.....	16.029.800,06 €

 Beneficio del Urbanizador

480.894,00 €

TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN **16.510.694,07 €**

I.V.A. 16%2.641.711,05 €

TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN (IVA INCL)19.152.405,12 €

En función de tal desglose se estima que el coste de los gastos de urbanización del P.A.U. “De Camino de Alarcos” de Miguelturna (Ciudad Real), asciende a la cantidad de DIECINUEVE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CINCO EUROS CON DOCE CÉNTIMOS, IVA INCLUIDO (19.152.405,12 €).

Este presupuesto se mantendrá inalterable salvo los supuestos establecidos en el artículo 115.4, durante los dos primeros años desde la formulación del mismo, esto es desde la presentación de esta Proposición Económica, transcurridos los cuales se irá revisando anualmente con el importe del IPC del año cumplido.

3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

El Programa establece la retribución al Urbanizador mediante el pago de cuotas de gastos de urbanización en metálico o mediante cesión de terrenos en su parte proporcional.

3.1. Retribución mediante cuotas en metálico

Teniendo en cuenta que los gastos de urbanización más el beneficio del urbanizador ascienden a la cantidad de 16.510.694,07 € (IVA Excluido) y que la superficie del ámbito de ordenación con derecho a aprovechamiento es de 316.194,57 m²s, la cuota en metálico a la que deberían hacer frente los propietarios asciende a la cantidad de CINCUENTA Y DOS EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS (IVA EXCLUIDO) por cada metro cuadrado de superficie aportada (52,22 €/m²s IVA Excluido)

3.2. Retribución mediante aportación de terrenos

El Urbanizador podrá obtener suelo equivalente a los gastos asumidos por el mismo, ya que conforme al Artículo 118 del TRLOTAU, apartado 1, b), 2ª los propietarios del suelo que haya sido objeto del Programa de Actuación Urbanizadora podrán contribuir proporcionalmente a los gastos de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables.

De esta manera los propietarios recibirán, libres y cargas y totalmente urbanizadas, menor superficie de suelo de la que en un principio tuvieran, siendo el porcentaje restante la aportación correspondiente al urbanizador.

Conforme a los gastos ya detallados el agente urbanizador obtendrá en pago de los costes asumidos, el suelo capaz de materializar de CINCUENTA CON CINCUENTA Y TRES POR CIENTO (50,53%) del aprovechamiento de suelo urbanizado lucrativo (una vez ejecutada la actuación urbanizadora y descontadas las cesiones obligatorias y gratuitas con destino dotacional público así como la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo) quedando en consecuencia el resto, esto es CUARENTA Y NUEVE CON CUARENTA Y SIETE POR CIENTO (49,47%), a favor de los propietarios de los terrenos.

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 Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico); si es que éste fuera necesario.
- Informe Favorable del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (A.D.I.F.).
- Informe de la Delegación competente en materia de Bienestar Social (Ley de Accesibilidad).
- Informe de, al menos, una Entidad competente en materia de Bienestar Social (Ley de Accesibilidad).
- El Informe y Dictamen Favorables tanto de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, como del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha: en base a lo que establecen los Artículos 39,3 y 120,5 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente, al comportar el Plan Parcial de Mejora del P.A.U. del Sector A-01, Camino de Alarcos, la diferente Calificación o Uso Urbanístico de las Zonas Verdes de Sistema Local, previstas y establecidas en la Ordenación Detallada que para dicho Sector se establecía en el P.O.M. de Miguelturra.
- Ajustarse y cumplir todo aquello que indique la Dirección General de Evaluación Ambiental en la Resolución que dicha Dirección General está Evaluando (Expte. PL/OT/CR/1121 y CR-5799/08).

- La Estimación o no, total o parcial, de las alegaciones presentadas al P.A.U. durante el período de exposición pública de que fue objeto éste; todo ello antes de la Resolución Definitiva que al respecto emita el Excmo. Sr. Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, en base a lo que establece el Artículo 5, 1) del Decreto 35/2008, de 11-03-2008, por el que se regulan los Órganos en materia de Ordenación Territorial y Urbanística de Castilla-La Mancha; Resolución que necesariamente requerirá de la correspondiente Propuesta de Aprobación que le tendrá que realizar la Dirección General de Urbanismo, en base a lo que establece el Artículo 6, 1, g) del mencionado Decreto 35/2008.
- La estimación o no, de las posibles alegaciones que pudieran proyectarse por parte de posibles afectados no personados en el expediente durante la exposición pública de que fue objeto éste (por ejemplo: ADIF, etc.)

3.2.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- El Plan Parcial de Mejora del Sector A-01 deberá modificarse siempre que la consideración o no, total o parcial, de las alegaciones presentadas durante el período de exposición pública del P.A.U. incidan en la Ordenación Estructural o Detallada que el mencionado Plan Parcial determina; así como por aquellas otras posibles alegaciones que, presentadas fuera del período de exposición pública del expediente, pudieran incidir en las mencionadas Ordenación Estructural y Detallada.
- 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.
- Se deberá corregir la denominación de la Clave 12-Grado 21 (Productivo Comercial-Terciario) que se cita en la página 7 del Plan Parcial de Mejora, puesto que realmente se trataría de la Clave 21-Grado 1 y 2 del mencionado Uso.
- Se deberá corregir el título del plano nº DA-02 del P.P.M. puesto que no se trataría de la “Ordenación definida en el P.O.M. de Miguelturra”, sino de la “Ordenación definida en el Programa de Actuación Urbanizadora”.

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

3.2.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Sin observaciones a la relación de compromisos asumida y a la propuesta jurídico-económica.

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

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

La futura Aprobación Definitiva y Adjudicación del P.A.U. del Sector A-01, Camino de Alarcos, del que el P.P.M. ahora Informado forma parte, mediante la Resolución que al respecto emita el Excmo. Sr. Consejero de Ordenación del Territorio y Urbanismo en base a lo que determina el Artículo 5, 1) del Decreto 35/2008, de 11-03-2008, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda; estará **CONDICIONADA** a que el P.P.M. se complete y corrija administrativa y técnicamente como se especifica en los apartados citados en el párrafo anterior.

El presente acuerdo se le deberá trasladar a:

- 1º La Dirección General de Urbanismo al objeto de que ésta emita la Propuesta de Aprobación Definitiva al Excmo. Sr. Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda que establece el Artículo 6, 1, g) del mencionado Decreto 35/2008.
- 2º La Empresa Regional de Suelo y Vivienda de Castilla-La Mancha para conocimiento y efectos oportunos de ésta.
- 3º Al Ayuntamiento de Miguelturra, igualmente para conocimiento y efectos oportunos de éste.

3.3 - POBLETE - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial denominado: “La Dehesa”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Pedro Espinosa Sánchez, Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Mayo de 2.008.

3.3.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 10-05-1995, D.O.C.M. de 07-07-1995.
- **Población:** 1.580 habitantes (INE 1-1-2008)

- **Objeto:** Delimitación y definición de un nuevo Sector Urbanizable Residencial, denominado: “La Dehesa”.
- **Superficie:** 108.199,22 m².
- **Situación:** Al Oeste de la población, junto al Sector Urbanizable Residencial R-1 de las N.N.S.S. y a la Carretera Local CR-4128 de Poblete al Puente de Alarcos.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: ALQLUNIA 21, S.L.)

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.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 136, Fascículo II, de 1 de Julio de 2.008.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 21 de Junio de 2.008.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones ni reclamaciones y sin Alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 12 de Agosto de 2.008.
- **Acto de Apertura de plicas:** 7 de Agosto de 2.008.
- **Resultado del Acto:** Plica única presentada por la mercantil “Alqlunia 21, S.L.”.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Publicaciones efectuadas.
- Certificaciones Municipales.
- Notificación a Titulares Catastrales y demás interesados, afectados por el desarrollo del P.A.U.
- Trámite de Consulta con los Ayuntamientos Colindantes.

- Informes Sectoriales:

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

Dirección General del Agua	X		<ul style="list-style-type: none"> • Abastecimiento: Sin competencias en el Servicio de Abastecimiento a la localidad de Poblete y sin competencias en cuanto a la disponibilidad de caudal y de su concesión al Ayuntamiento de Poblete, competencia correspondiente a otra Administración • Saneamiento y Depuración: Sin competencias en el servicio de saneamiento y depuración, y sin previsión de proyectos, obras o infraestructuras hidráulicas en materia de depuración sobre las que pueda incidir la Actuación Urbanística
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario

Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial (CR-4128, de Poblete al Puente de Alarcos)	X		Informe Favorable
Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía	X		Visado Resolución Autorizable con Condiciones
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 por el Ayuntamiento
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social		X	Deberá solicitarse necesariamente
Delegación Provincial de Educación y Ciencia	X		Informe favorable, puesto que se reserva una parcela de 3.828,37 m ² con destino Dotacional Deportivo (futuro Pabellón Polideportivo Cubierto) y otra parcela de 5.193,56 m ² con destino Dotacional Educativo
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 de nuevo
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas (Aquagest)	X		<ul style="list-style-type: none"> Abastecimiento: Se aporta Informe de Aquagest, donde se indica que el incremento de demanda hídrica que represente el desarrollo del P.A.U. puede ser garantizado con la entrada en servicio de la conexión a Ciudad Real
Compañía Telefónica		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado por el Ayuntamiento
Compañía Logística de Hidrocarburos	X		Informe con limitaciones de Uso, aunque C.L.H. muestra su conformidad con la franja de terreno destinada a la protección del Oleoducto según la servidumbre delimitada y dedicada a Zona Verde, todo ello según fija y establece el Decreto-Ley del 23 de Marzo de 1.956

- Resolución de la Dirección General de Evaluación Ambiental de fecha 21-04-2008, mediante la que se avoca para sí la Evaluación del Sector SR-La Dehesa, Expediente: PL/OT/CR/1082; Resolución de la que existe Informe de Adecuación Urbanístico Ambiental emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente en fecha 7 de Mayo de 2.009, y cuyo literal es el que se transcribe a continuación:

En respuesta a su solicitud de Informe-Adecuación del expediente “Programa de Actuación Urbanizadora del sector Urbanizable Residencial denominado La Dehesa” de la localidad de Poblete a la Resolución de la Dirección General de Evaluación Ambiental de 21 de abril de 2.008 del Expte. PL/OT/CR/1082, revisada la Documentación Administrativa y Técnica remitida, le comunico lo siguiente:

Aunque el proyecto de urbanización también está sometido al trámite de evaluación de impacto ambiental, se considera que en este momento procedimental al menos debe documentarse fehacientemente: la capacidad de suministro de agua y la capacidad del sistema de depuración (incluyendo red de colectores separativa).

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

3.3.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial de Mejora mediante el que se Reclasifican 108.199,22 m² de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbanizable Residencial. El suelo afectado es contiguo

al Sector Residencial R-1, Sector éste último ya desarrollado a nivel de Planeamiento (P.A.U. Inscrito y Registrado con el n° 108, Informado Previamente en C.P.U. de 17 de Febrero de 2.005).

El Programa de Actuación Urbanizadora consta además del correspondiente Proyecto de Urbanización del ámbito del nuevo Sector que se delimita y define mediante al Plan Parcial de Mejora.

Normativa Urbanística.

	N.N.S.S.	P.A.U.
Superficie Total		108.199,22 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico		0,00 m ² s
Uso Principal		Residencial Colectiva
Edificabilidad Bruta (lucrativa) Máxima		0,5989 m ² t/m ² s
Coeficiente de homogeneización. En su caso		No se establece
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)		0,5989 u.a.
Aprovechamiento Tipo		0,5989 m ² th/m ² s
Superficie Neta		75.963,91 m ² s
Ordenanza		Edificación en Manzana Abierta
Parcela Mínima		200,00 m ² s
Frente Mínimo		10,00 m
Retranqueos		No se establecen
Número de Plantas Máximo		2 Plantas (B + 1) + Ático Retranqueado
Altura Máxima		7,70 m + 3,00 m
Ocupación Máxima		No se establece
Edificabilidad Neta Máxima		1,2442 m ² t/m ² s
Número Máximo de Viviendas; Densidad Max.		433 Viv; 40 Viv/Ha

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		108.199,22 m ² s
Edificabilidad lucrativa total		64.807,81 m ² t
(●) Dotacional	12.961,56 m ² s	12.967,05 m ² s
Zonas Verdes	10.819,92 m ² s	11.195,14 m ² s
Aparcamiento Público	486 Plazas	324 Plazas
Superficie neta		75.963,91 m ² s
Aprovechamiento		64.807,81 u.a.
(○) Suelo 10% A.T.A.R. (6.480,78 u.a.)		4.888,23 m ² s
Instalaciones propias (4 CC.TT.)		35,00 m ² s
Red viaria		32.235,31 m ² s

- (●) Los 12.967,05 m²s con destino Dotacional Público, se descomponen a su vez en:
 - 5.197,16 m²s con destino Educativo
 - 3.828,37 m²s con destino Deportivo
 - 3.941,52 m²s con destino a otros Usos Dotacionales

(○) Sobre los 4.888,23 m²s se podrán ejecutar 43 Viviendas

3.3.4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Obras de urbanización:

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

Documentos del Anteproyecto:

El Anteproyecto consta de memoria, planos y presupuesto por capítulos.

3.3.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En él constan las siguientes estipulaciones:

A) De los objetivos primordiales del Programa:

A.1. Ámbito de desarrollo del presente Programa.

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

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

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

A.5. Cesión de terrenos.

A.6. Aprovechamientos que le corresponden al Ayuntamiento.

A.7. Reparcelaciones.

B. De los plazos de desarrollo del Programa.

B.1. Plazos.

El plazo del cual dispone el urbanizador para concluir las obras de urbanización referidas en la cláusula a.2 es de 60 meses, a contar desde la inscripción en el registro de la propiedad de la aprobación definitiva, en vía administrativa, del proyecto de reparcelación del sector “La Dehesa”.

Siempre que el urbanizador optase por promover varios proyectos de reparcelación, el plazo señalado en el párrafo anterior será computado desde la inscripción del primero de ellos.

En todo caso, el plazo límite para finalizar las obras de urbanización no podrá exceder de 5 años, contados desde su inicio, en virtud del Artículo 110.3.b del TRLOTAU.

B.2. Prórroga.

B.3. Suspensión del cómputo del plazo.

B.4. Desarrollo anticipado de las actuaciones

C. De las garantías ofrecidas por el Urbanizador.

C.1. Garantía general prestada por el Urbanizador.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 110.3.c) LOTAU, el Urbanizador presenta ante el Ayuntamiento de Poblete, en el acto de la firma de este Convenio, aval bancario (datos de identificación) con renuncia al derecho de excusión por valor de 311.184,64 €, equivalentes al 7% del coste de urbanización (Presupuesto de Ejecución Material: 4.445.494,79 €), previsto en este Programa. Dicho aval se constituye por tiempo indefinido y garantiza, ante el Ayuntamiento de Poblete, el cumplimiento por el Urbanizador de todas las obligaciones contraídas en virtud del presente Convenio.

C.2. Garantías complementarias.

C.3. Cancelación parcial de garantías complementarias.

D. Del incumplimiento de los compromisos del Urbanizador. Penalizaciones.

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

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

El incumplimiento de los plazos regulado en esta cláusula podrá ser motivo de resolución del programa que deberá ser acordada previa audiencia del urbanizador y con el dictamen favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

D.2. Retrasos menores.

D.3. Interés de demora.

Cuando se produzca demora imputable al Urbanizador en la ejecución de obras de urbanización por las que hubiera sido previamente retribuido, la Administración actuante, en virtud de lo dispuesto en el último párrafo del Artículo 118.5.a) y b) LOTAU, podrá declarar al Urbanizador 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 retribuciones ya percibidas, previo descuento de las obras realizadas.

D.4. Responsabilidad del urbanizador frente a terceros.

E. Conclusión del Programa, recepción de las obras de urbanización, cancelación de las garantías y plazos de edificación.

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

E.2. Cancelación de las garantías generales.

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

F. De las modificaciones del Programa por decisión de la Administración.

PROPOSICIÓN JURIDICO ECONOMICA:

El P.A.U del Sector SR-La Dehesa se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

El Artículo 110.4.3 del T.R.L.O.T.A.U., establece que, en los Programas de Actuación

Urbanizadora, deben figurar las relaciones entre el urbanizador y los propietarios.

La presente oferta incorpora las BASES REGULADORAS, entre el Urbanizador, Alqlunia 21, S.L. y los propietarios, siguientes:

1º Retribución del urbanizador.

2º Gastos de urbanización.

3º Criterios generales de adjudicación.

4º Valoración.

5º Prerrogativas del urbanizador.

6º Relaciones del Urbanizador con el Ayuntamiento de Poblete.

2. Gastos de urbanización:

CONCEPTO	€
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	4.445.494,79
13% GASTOS GENERALES	577.914,32
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	266.729,69
TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN	5.290.138,80
HONORARIOS TÉCNICOS	324.597,66
GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN	1.163.830,53
RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR	211.605,55
GASTOS DE CONSERVACIÓN	264.506,94
IMPREVISTOS	105.802,78
Total sin IVA	7.360.482,26
16% IVA	1.177.677,17
TOTAL CON IVA	8.538.159,43

Asciende el Presupuesto de la contrata a la cantidad de OCHO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE EUROS con CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (IVA incluido).

Quedan expresamente excluidos las indemnizaciones que pudieran existir, y las obras de infraestructuras y servicios exteriores al sector que sean precisas, tanto para la conexión adecuada de las redes del sector a las generales municipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualquier otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

La retribución al Urbanizador, se realizará en METÁLICO, mediante Certificaciones Mensuales emitidas por la Dirección Facultativa. No obstante, el Urbanizador podrá modificar la forma de pago aceptando un pago en especie siempre previo acuerdo entre las partes a razón de 250 €/m² de aprovechamiento neto resultante.

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.
- 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 la Red Local en cuanto a Saneamiento y Depuración en la localidad, ya que únicamente se aporta Informe de Aquagest en materia de Abastecimiento.
- Informe de alguna Entidad Competente en Materia de Bienestar Social (Ley de Accesibilidad).
- Reiterar el Informe de la Delegación Provincial competente en Materia de Bienestar Social (Ley de Accesibilidad).
- Nuevo Informe de Adecuación Urbanístico Ambiental, relativo al cumplimiento de lo Informado por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente en fecha 7 de Mayo de 2009

3.3.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- Deberá justificarse la compatibilidad de la actuación con los principios de desarrollo territorial y urbano contenidos en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Necesariamente tendrá que especificarse que el Aprovechamiento del Bajo Cubierta, sea cual sea su uso, y siempre que esté permitido, 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.
- La Normativa Urbanística del P.P.M. deberá ajustarse totalmente a lo que para éste establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., debiendo incorporarse el resto de Parámetros Urbanísticos no contemplados en la Ordenanza que recoge el Plan Parcial de Mejora para el Uso Residencial Colectivo que se permitirá sobre el nuevo Sector Urbanizable.
- Las Plazas de Aparcamiento Privadas y Públicas deberán calcularse en función de una superficie de Vivienda mayor de 120 m², puesto que aplicando la Edificabilidad Máxima Residencial y la Densidad Máxima Residencial que en ambos casos contempla el P.P.M., las futuras Viviendas a ejecutar sobre el nuevo Sector superarán los 120 m² a los que se hace referencia.
- Necesariamente deberá hacerse referencia al incremento de población que conllevarán las 433 Viviendas que como número Máximo de éstas establece el nuevo Sector (a una media de 3 habitantes por Vivienda, representaría 1.299 personas).
- El Ayuntamiento deberá exigir tanto para este P.A.U. como para todos los ya Informados por la C.P.O.T. y U., así como para todos los Programas de Actuación Urbanizadora al día de hoy en Trámite Administrativo ante él, de la necesidad de contemplar la ampliación de los Sistemas Generales de Zonas Verdes de la localidad, proveniente de los aumentos de Densidad Residencial que conllevan todos los P.A.U.s. de esa localidad actualmente en Trámite Administrativo, así como Informados hasta el momento por ésta Comisión; ya que, si bien la localidad de Poblete cuenta al día de hoy con 1.580 Habitantes de Derecho (I.N.E. del 1-1-2008), el Artículo 19 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. cita “habitantes existentes o potencialmente previstos por el Planeamiento”, estos últimos provenientes por lo tanto del Planeamiento de Desarrollo o de posibles Modificaciones Puntuales de las Normas Subsidiarias que impliquen aumentos de Densidad Residencial.

Por todo ello, el Ayuntamiento deberá realizar el recuento de los habitantes de Derecho

actuales y distinguir la posible inclusión o no dentro de éstos de Densidades Residenciales de Programas de Actuación Urbanizadora ya desarrollados, o en vías de desarrollo, debiendo añadirle los habitantes no considerados en los anteriores; todo ello al objeto de comprobar si se superan o no, al menos los 2.000 habitantes (existentes o potencialmente previstos) que se establecen como umbral, y a partir de los que se exige el Sistema General de Zonas Verdes al que se hace referencia, estando exento por lo tanto de exigir este Sistema General si no se alcanzaran los mencionados 2.000 habitantes.

3.3.6.3.- Observaciones en cuanto al Anteproyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, al de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- Deberá constar las obras de infraestructura y servicios exteriores al Sector que sean precisos, tanto para la conexión adecuada de las redes del Sector a las generales Municipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstos.
- Puesto que el P.A.U. ahora Informado consta de Anteproyecto de Urbanización; se le advierte al Ayuntamiento que en aplicación del Artículo 111,3 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., el Proyecto de Urbanización definitivo se someterá al procedimiento de Aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora.

3.3.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Proposición Jurídico-Económica:

- En los gastos de urbanización se deberán reflejar los gastos de indemnización que procedan en su caso, según se establece en el artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U.
- En los gastos de urbanización deberán incluirse las obras de infraestructura y servicios exteriores al Sector que sean precisos, tanto para la conexión adecuada de las redes del Sector a las generales Municipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstos, así como cualquier otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

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; subsanciones 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.

4.- SUELO RUSTICO

Expedientes sobre Otorgamiento de Calificación Urbanística en Suelo Rústico de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

4.1 - ARENALES DE SAN GREGORIO - Expediente 43/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA, promovido por ROBELUJU, S.L.U., 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 23, parcela 107.
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie de la parcela:** 1,48 Ha.
- **Superficie a construir:** 50 m² (Caseta de Control)
- **Figura de planeamiento municipal:** Plan de Delimitación de Suelo Urbano.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Patricia Ramírez Fernández. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** La instalación proyectada tendrá una potencia pico de 86,4 kW, que se conseguirá con 576 módulos de silicio monocristalino de 150 Wp fabricados por ATERSA repartidos en 8 subcampos de 72 módulos, formando series de 4. Cada subcampo está dividido en 2 partes de 36 módulos cada una que alimentarán a un inversor PR6000/8.

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

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

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

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

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

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

La superficie a replantar será de 7.400 m².

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

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

Sólo se podrán utilizar especies procedentes de viveros que acrediten que el material de reproducción forestal cumple con los requisitos mínimos exigidos por la administración para tales fines. También, podrán utilizarse especies autóctonas presentes

en la zona, y desarrolladas en linderos, majanos próximos, bordes de caminos, etc.

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

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

4.2 - ALHAMBRA - Expediente 64/2008 sobre Modificación de la Calificación Urbanística otorgada en la C.P.U. de sesión de 29-04-2003 a las INSTALACIONES DE PARQUE EÓLICO “ALHAMBRA”, CONSISTENTE EN LA AMPLIACIÓN DE LAS INSTALACIONES CON LA CONSTRUCCIÓN DE UNA CASETA DE RESIDUOS, promovido por PARQUES EÓLICOS CIUDAD REAL S.L.U., 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 92, parcela 1.
- **Suelo:** Parte de la parcela en suelo no urbanizable de régimen general donde se ubica la caseta de residuos y parte en suelo no urbanizable protegido. Áreas de protección 2, Cotas superiores de la Sierra de Alhambra.
- **Superficie de la parcela:** 115,32 Ha
- **Superficie a construir:** 55 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. M. Ángel Sarabia López. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** La caseta de residuos se encuentra en las inmediaciones de la Subestación eléctrica “Alhambra”, perteneciente al Parque eólico “Alhambra” y consta de: Sala de almacén de repuestos para la subestación, sala de vestuarios y aseos, con una doble función aseos y vestuario para el personal de mantenimiento del parque eólico y sala de almacén de residuos.

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

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

1. Exigir que las instalaciones proyectadas se adapten a lo dispuesto en la Orden de 21-01-2001 de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se regulan las normas técnicas específicas que deben cumplir los almacenes y las instalaciones de transferencia de residuos peligrosos, en virtud de la Ley 10/1998, de Residuos, según consta en el Informe de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente, de fecha 8 de Junio de 2.009.
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 del Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
3. Establecer necesariamente como superficie ocupada por las instalaciones de las plantas solares térmicas y fotovoltaicas la delimitada perimetralmente por cualquier elemento fijo de las mismas incluido su vuelo, o por el vallado cuando éste se incluya en el proyecto **se considera necesario** que en el 50 % de dicha superficie se establezcan las siguientes medidas:

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

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

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

La superficie a replantar será de 27,50 m².

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

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

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

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

la Actividad Urbanística y en los informes sectoriales realizados por los correspondientes organismos oficiales.

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

4.3 - CASTELLAR DE SANTIAGO - Expediente 13/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA 320 KW “CASTELLAR” promovido por KYASOLAR SYSTEM, 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 1, parcela 498.
- **Suelo:** Rústico.
- **Superficie de la parcela:** 14.291 m²
- **Superficie ocupada:** 9.548 m²
- **Superficie a construir:** 67,50 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Alberto Zamora Loureiro. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** La Planta Fotovoltaica que se instalará tiene como objetivo generar energía eléctrica de origen renovable. Esta energía producida será íntegramente exportada a la red de la compañía distribuidora de energía de la zona.

La energía se evacuará en media tensión, a través de la línea existente de alimentación en media tensión a la depuradora de la localidad de “Castellar de Santiago”. Esta línea será cedida por el Ayuntamiento (propietaria actual de la instalación) a “E. Saavedra, S.A.” para su explotación. La instalación de media tensión se acondicionará para la evacuación de la energía generada en la planta solar proyectada según proyecto específico a realizar y presentar ante los organismos competentes.

El campo fotovoltaico tendrá una potencia total instalada de 358,4 kW., compuesto por 2.048 paneles fotovoltaicos de 175 Wp cada uno.

Los módulos fotovoltaicos se dispondrán de forma que evite las sombras entre ellos.

Las estructuras soporte están calculadas para resistir la acción del viento, nieve y térmicas, en las zonas específicas de la instalación de los sistemas fotovoltaicos, siguiendo los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación así como otra normativa actual vigente.

Cada módulo estará fijado a la estructura por cuatro puntos de fijación, garantizando que los efectos de dilatación térmica y flexión no causen desperfectos en los módulos.

El campo fotovoltaico se conectará a la red por medio de un convertidor electrónico (inversor). El convertidor permite transformar la corriente continua de la generación fotovoltaica a corriente alterna trifásica.

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

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

1. Obtener la autorización administrativa y aprobación del proyecto por la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.
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 del Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
3. Establecer necesariamente como superficie ocupada por las instalaciones de las plantas solares térmicas y fotovoltaicas la delimitada perimetralmente por cualquier elemento fijo de las mismas incluido su vuelo, o por el vallado cuando éste se incluya en el proyecto **se considera necesario** que en el 50 % de dicha superficie se establezcan las siguientes medidas:

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

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

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

La superficie a replantar será de 4.774 m².

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

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

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

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

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

4.4 - ALCÁZAR DE SAN JUAN (CINCO CASAS) - Expediente 72/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la AMPLIACIÓN DE NAVE RURAL PARA USO AGRÍCOLA, promovido por D. MARCELINO RODRIGO JIMÉNEZ, 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 94, parcela 35.
- **Suelo:** No Urbanizable de Especial Protección. Zona de Ordenación 9.9. Regadíos del Iryda.
- **Superficie de la parcela:** 73.384 m²
- **Superficie a construir:** 40 m² (Existe una nave de 40 m²).
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ampliación. Jaime A. Morales Bravo. Ingeniero Industrial.

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

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

1. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto

242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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

5.- VARIOS

5.1 - SERVICIO DE PLANEAMIENTO - Requerimiento de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a todos aquellos Municipios de la provincia de Ciudad Real que al día de hoy carecen de ningún tipo de Instrumento de Planeamiento General o bien el que tienen no está adaptado a la Legislación vigente en materia de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

5.1.1.- ANTECEDENTES:

1º El requerimiento que hace la C.P.O.T. y U. es a instancias de la Circular nº 11/2009 de la Dirección General de Urbanismo y está basado en lo que establece el Artículo 9,1,i) del Decreto 35/2008, de 11 de Marzo, por el que se regulan los Órganos en materia de Ordenación Territorial y Urbanística de la J.C.C.M., cuyo literal es:

“Dentro de las competencias de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, corresponde a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo: (...)

i) Requerir a los Ayuntamiento para que elaboren el Planeamiento Municipal correspondiente y, en su caso, adoptar las medidas necesarias para la elaboración de dicho Planeamiento en sustitución del Municipio”

Requerimiento que ahora además se ve favorecido por la Orden de 21 de Abril de 2009, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se aprueban las bases reguladoras y se convocan ayudas a los municipios para la Redacción, Revisión y Adaptación del Planeamiento General al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística para el ejercicio 2009 (2009/5794), publicada en el D.O.C.M. nº 77 de 23 de Abril de 2009.

2º En Comisión Provincial de Urbanismo de sesión de 8 de Marzo de 2006, y en base a lo que establecía el Artículo 8,1,i) del Decreto 31/2005 de 29 de Marzo, ya se acordó requerir de los Ayuntamiento de la provincia de Ciudad Real, que a esa fecha no disponían de ningún tipo de Planeamiento Urbanístico ni Proyecto de Delimitación de Suelo, la elaboración inmediata de Planeamiento General (P.O.M. ó P.D.S.U.) adaptado a la Legislación Urbanística vigente desde Junio de 1998 en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

3º Listado de los Municipios de la provincia de Ciudad Real, con Planeamiento Urbanístico vigente, o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en su caso, número de habitantes, sesión de la C.P.U. o de la C.P.O.T. y U. donde se acordó la Aprobación

Definitiva de los mismos y publicación del acuerdo correspondiente.

MUNICIPIO	HABITANTES I.N.E.: 01/01/08	P.G.O.U./N.N.S.S./ P.D.S.U./P.O.M.	SESION C.P.U. APROBACION DEFINITIVA	PUBLICACION
ABENOJAR	1.615	P.D.S.U.	04/08/88	17/08/88
AGUDO	1.867	N.N.S.S.	19/10/95	12/09/06
ALBALADEJO	1.535	P.D.S.U.	28/10/76	22/11/76
ALCAZAR DE SAN JUAN	30.408	P.G.O.U.	12/03/92	03/06/92
ALCOBA DE LOS MONTES	726	P.D.S.U.	08/07/77	
ALCOLEA CALATRAVA	1.635	N.N.S.S.	29/04/93	02/06/93
ALCUBILLAS	595	P.D.S.U.	21/06/90	01/07/90
ALDEA DEL REY	2.047	P.D.S.U.	11/07/90	05/06/91
ALHAMBRA	1.145	N.N.S.S.	21/12/94	17/03/95
ALMADEN	6.288	N.N.S.S.	05/12/84	27/02/85
ALMADENEJOS	490	P.D.S.U.	30/12/81	05/03/82
ALMAGRO	8.581	N.N.S.S.	25/07/91	13/11/91
ALMEDINA	714	N.N.S.S.	21/12/94	07/04/95
ALMODOVAR DE CAMPO	6.848	N.N.S.S.	28/08/92	30/10/92
ALMURADIEL	971	N.N.S.S.	13/03/97	19/02/99
ANCHURAS	372	P.D.S.U.	08/06/89	08/12/89
(*) ARENALES DE SAN GREGORIO	728	P.D.S.U.	01/03/07	06/06/07
ARENAS DE SAN JUAN	1.055	P.D.S.U.	29/10/90	30/11/90
ARGAMASILLA DE ALBA	7.387	N.N.S.S.	SILENCIO ADMINISTRATIVO	
ARGAMASILLA DE CVA.	5.772	N.N.S.S.	28/02/91	01/04/91
ARROBA LOS MONTES	559	P.D.S.U.	28/06/88	19/08/88
(*) BALLESTEROS DE CVA.	510	P.O.M.	15/12/08	(*)
BOLAÑOS DE CVA.	12.374	N.N.S.S.	05/10/94	18/11/94
CABEZARADOS	351	P.D.S.U.	14/11/89	01/12/89
CABEZARRUBIAS PTO.	578	P.D.S.U.	20/12/90	06/02/91
CALZADA DE CVA.	4.518	N.N.S.S.	07/03/95	21/04/95
(*) CAMPO DE CRIPTANA	14.870	P.O.M.	27/02/03	21/05/03
CAÑADA DE CALATRAVA	117	P.D.S.U.	19/12/89	31/01/90
CARACUEL DE CVA.	163	P.D.S.U.	09/11/93	27/05/94
CARRIÓN DE CVA.	2.849	N.N.S.S.	05/10/94	18/11/94
CARRIZOSA	1.491	N.N.S.S.	12/06/96	26/07/96
CASTELLAR SANTIAGO	2.213	P.D.S.U.	10/05/95	30/06/95
CIUDAD REAL	72.208	P.G.O.U.	02/05/97	16/05/97
(*) CORRAL DE CALATRAVA	1.241	P.O.M.	03/08/06	20/09/06
CORTIJOS (LOS)	1.015	N.N.S.S.	13/07/94	05/08/94
COZAR	1.272	N.N.S.S.	16/10/96	31/01/97
CHILLON	2.092	P.D.S.U.	29/04/93 17/02/05	02/06/93 15/03/05
(*) DAIMIEL	18.389	P.O.M.	26/02/09	(*)
(*) FERNAN CABALLERO	1.165	P.O.M.	30/10/03	07/04/04
FONTANAREJO	268	P.D.S.U.	08/07/77	
FUENCALIENTE	1.167	N.N.S.S.	13/11/97	12/12/97
FUENLLANA	302	N.N.S.S.	25/07/91	23/08/91
(*) FUENTE EL FRESNO	3.540	P.O.M.	27/02/03	26/12/03 30/04/04
GRANATULA DE CVA.	963	P.D.S.U.	20/12/90	28/01/91
GUADALMEZ	889	P.D.S.U.	27/12/83	
HERENCIA	8.989	N.N.S.S.	04/02/98	06/03/98
HINOJOSAS DE CVA.	598	P.D.S.U.	14/02/89	01/03/89
(*) LLANOS DEL CAUDILLO	726	P.O.M.	15/12/08	(*)
LUCIANA	416	N.N.S.S.	25/07/91	12/12/97
MALAGON	8.702	N.N.S.S.	13/04/89	26/04/89

(*)	MANZANARES	19.027	P.O.M.	08/07/03	26/12/03 21/01/04
	MEMBRILLA	6.474	N.N.S.S.	14/11/89	20/12/89
	MESTANZA	802	P.D.S.U.	19/12/89	21/01/90
(*)	MIGUELTURRA	13.582	P.O.M.	30/03/07	02/08/07
	MONTIEL	1.613	P.D.S.U.	19/12/89	29/01/90
	MORAL DE CALATRAVA	5.538	N.N.S.S.	26/08/93	22/09/93
	NAVALPINO	269	P.D.S.U.	20/12/90	18/01/91
	NAVAS DE ESTENA	398	P.D.S.U.	30/12/81	
(*)	PEDRO MUÑOZ	8.595	P.O.M.	30/03/07	27/06/07
	PICON	691	P.D.S.U.	08/06/89	
	POBLETE	1.580	N.N.S.S.	10/05/95	07/07/95
	PORZUNA	4.106	N.N.S.S.	19/12/89	31/01/90
	POZUELOS DE CVA. (LOS)	471	P.D.S.U.	23/03/94	29/04/94
	PUEBLA DEL PRINCIPE	896	P.D.S.U.	19/12/89	31/01/90
(*)	PUERTO LAPICE	1.051	P.O.M.	10/05/01	08/06/01
	PUERTOLLANO	51.305	P.G.O.U.	18/04/90	
	RETUERTA BULLAQUE	1.158	P.D.S.U.	10/06/86	
	RUIDERA	636	N.N.S.S.	12/12/96	20/03/97
	SACERUELA	672	P.D.S.U.	29/10/92	27/11/92
	SAN CARLOS DEL VALLE	1.224	P.D.S.U.	29/04/93	02/06/93
	SAN LORENZO DE CVA.	289	P.D.S.U.	29/10/90	02/01/91
	SANTA CRUZ CAÑAMOS	609	P.D.S.U.	13/04/89	26/04/89
	SANTA CRUZ MUDELA	4.724	N.N.S.S.	19/12/89	31/01/90
	SOCUELLAMOS	13.357	N.N.S.S.	04/02/98	07/08/98
(*)	SOLANA (LA)	16.392	P.O.M.	09/12/99	02/06/00
	TERRINCHES	917	P.D.S.U.	30/12/92	05/02/93
	TOMELLOSO	37.532	P.G.O.U.	02/11/84	
	TORRALBA DE CVA.	3.069	N.N.S.S.	22/06/93	28/07/93
	TORRE DE JUAN ABAD	1.267	P.D.S.U.	19/12/89	29/01/90
	TORRENUEVA	2.983	P.D.S.U.	13/12/88	03/03/89
	VALDEMANCO ESTERAS	251	P.D.S.U.	20/12/90	25/03/91
	VALDEPEÑAS	30.255	N.N.S.S.	11/05/84	
	VALENZUELA DE CVA.	790	P.D.S.U.	29/10/90	30/11/90
	VILLAHERMOSA	2.264	N.N.S.S.	29/04/93	28/07/93
	VILLAMANRIQUE	1.432	P.D.S.U.	14/11/89	29/12/89
	VILLAMAYOR DE CVA.	626	N.N.S.S.	20/12/90	28/01/91
	VILLANUEVA LA FUENTE	2.560	N.N.S.S.	23/10/02	04/06/03
	VILLANUEVA INFANTES	5.854	N.N.S.S.	12/06/96	26/07/96
	VILLANUEVA S. CARLOS	388	P.D.S.U.	27/10/88	21/11/88
	VILLAR DEL POZO	110	P.D.S.U.	08/06/89	28/06/90
	VILLARRUBIA DE OJOS	11.185	N.N.S.S.	05/10/94	23/12/94
	VILLARTA DE SAN JUAN	3.134	N.N.S.S.	28/02/91	

(*) Pendiente Publicación.

4º/ Listado de Municipios, y número de habitantes de éstos, que al día de hoy carecen de Planeamiento Urbanístico Municipal o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano:

MUNICIPIO	HABITANTES I.N.E.: 01/01/08
ALAMILLO	566
BRAZATORTAS	1.130
HORCAJO DE LOS MONTES	1.009
LABORES (LAS)	673
PIEDRABUENA	4.849

POZUELO DE CALATRAVA	2.894
PUEBLA DE DON RODRIGO	1.265
ROBLEDO (EL)	1.282
SOLANA DEL PINO	426
VISO DEL MARQUÉS	2.859

5.1.2.- CONSIDERACIONES:

Entre otras, se indican las más significativas:

1º/ Haber transcurrido prácticamente once años desde la entrada en vigor de la primera Ley del Suelo Autonómica: Ley 2/98, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha; hoy Texto Refundido de la misma, con todo lo que dicho Texto, así como el Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la L.O.T.A.U., conllevan en cuanto a la necesidad de que los Municipios de Castilla La Mancha deban contar con Planeamiento Urbanístico.

2º/ Haber entrado en vigor el Decreto 35/2008 de 11 de Marzo, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, y concretamente las competencias de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo que regula el Artículo 9 de dicho Decreto.

3º/ Inexistencia de las Normas Subsidiarias Provinciales a las que el Texto Refundido de la L.O.T.A.U. hace referencia expresa en la Disposición Adicional Séptima de dicho Texto, relativa a los Municipios que, a la entrada en vigor de la L.O.T.A.U., no dispongan de ningún Instrumento de Planeamiento Urbanístico.

4º/ Haber entrado en vigor la Ley 2/2009, de 14 de Mayo de 2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se Modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (D.O.C.M. nº 98 de 25 de Mayo de 2009)

5º/ Existencia de la Orden de 21/04/2009 de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se aprueban las bases reguladoras y se convocan ayudas a los Municipios para la Redacción, Revisión y adaptación del Planeamiento General al Texto Refundido de la L.O.T.A.U. para el ejercicio 2009.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda requerirle tanto a todos los Municipios de la Provincia de Ciudad Real que al día de hoy cuentan con Planeamiento General o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, según el caso, no adaptado a la Legislación Urbanística de Castilla-La Mancha, como a todos los Municipios que al día de hoy carecen de ningún tipo de Planeamiento Urbanístico; que en base a lo que establece el Artículo 9,1,i) del Decreto 35/2008, de 11 de Marzo, por el que se regulan los Órganos en materia de Ordenación Territorial y Urbanística de la J.C.C.M., la elaboración

inmediata del Planeamiento Municipal correspondiente.

No obstante, la C.P.O.T. y U. también toma conocimiento de todos aquellos Municipios de esta provincia de los que le consta que, actualmente, ya están Redactando nuevo Planeamiento o Revisando el que tienen vigente, a falta únicamente de tramitar ante la Comisión para su Aprobación Definitiva.

El requerimiento acordado se le realizará a todos los Ayuntamiento que aparecen reflejados en los listados de los puntos nº 3 y 4 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., a excepción de los que aparecen marcados con el símbolo (◉).

En el caso del Municipio de Manzanares y aunque aparece con el símbolo (◉) puesto que tiene Plan de Ordenación Municipal, habrá que reiterarle y requerirle nueva y expresamente que: “Deberá adaptar el Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable del P.O.M. al Régimen del Suelo Rústico que establecen el Texto Refundido y el Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U., así como a las determinaciones que igualmente establece la Instrucción Técnica de Planeamiento de dicho Suelo (Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas)” puesto que el Régimen Urbanístico del Suelo Rústico del P.O.M. es el que establecía el Plan General de Ordenación Urbana anteriormente vigente al P.O.M. actual, al haberse Aprobado Definitivamente este último en su totalidad a excepción del Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable, por lo que al día de hoy, continúa vigente en cuanto a dicha Clasificación de Suelo, todo lo contenido en el Plan General de Ordenación Urbana Aprobado Definitivamente en C.P.U. de 22 de Diciembre de 1976.

Igualmente y relacionado con el párrafo anterior, y a raíz de la lectura del escrito remitido por el Ayuntamiento de Manzanares, el pasado 15 de Junio de 2.009 (R. Salida nº 7766); la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda comunicarle a dicho Ayuntamiento que, independientemente de que el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del P.O.M. esté en Suspense al día de hoy por los motivos argumentados por el Ayuntamiento, éste deberá comenzar sin más dilación el ajuste del Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable del P.O.M. (P.G.O.U. del año 1.976) al Régimen Urbanístico que para dicha Clasificación de Suelo establece la Legislación y Reglamentación Urbanística de esta Comunidad Autónoma, por considerar que no le afecta al mencionado C.B. y E.P.; ajuste que necesariamente requerirá la correspondiente Evaluación Ambiental.

5.2 - SERVICIO DE PLANEAMIENTO - Propuesta de Caducidad de expedientes de Parques Eólicos que solicitaron Calificación Urbanística en Suelo Rústico en el año 2.003, para archivo de los mismos, según lo establecido en el Artículo 92 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5.2.1.- INFORME:

Se relacionan a continuación expedientes remitidos a la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda por los Ayuntamientos respectivos para la obtención de la Calificación Urbanística de Parques Eólicos durante el año 2.003, a los que se les requirió documentación

para completarlos y de los que, transcurridos más de 3 meses desde su paralización, sin ser retomados ni completados, procede la caducidad y archivo de los mismos, de acuerdo todo ello con lo establecido en el Artículo 92 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Dichos expedientes no se incluyeron cuando se efectuó la caducidad de los correspondientes a 2.003, ya que se consideró que, debido a la complejidad de su tramitación, podía dilatarse más en el tiempo.

Nº EXP.	LOCALIDAD	PROPIETARIO	CONSTRUCCION
30/2003	PUEBLA DE DON RODRIGO	DYTA EOLICA DE CASTILLA LA MANCHA S.A.	P. EOLICO "LA ZARZA"
31/2003	PUEBLA DE DON RODRIGO Y ARROBA DE LOS MONTES	DYTA EOLICA DE CASTILLA LA MANCHA S.A.	P. EOLICO "OLLA DE VACA"
35/2003	EL ROBLEDO Y PIEDRABUENA	DYTA EOLICA DE CASTILLA LA MANCHA S.A.	P. EOLICO "SIERRA HUERTA"
36/2003	EL ROBLEDO Y PIEDRABUENA	DYTA EOLICA DE CASTILLA LA MANCHA S.A.	P. EOLICO "NAVAJARRA"
37/2003	EL ROBLEDO, PORZUNA Y PIEDRABUENA	DYTA EOLICA DE CASTILLA LA MANCHA S.A.	P. EOLICO "FRESNO"
38/2003	PIEDRABUENA	DYTA EOLICA DE CASTILLA LA MANCHA S.A.	P. EOLICO "SIERRA DE LOS GUINDOS"
39/2003	PIEDRABUENA, FONTANAREJO Y ALCOBA	DYTA EOLICA DE CASTILLA LA MANCHA S.A.	P. EOLICO "EL ENEBRILLO"
40/2003	PIEDRABUENA	DYTA EOLICA DE CASTILLA LA MANCHA S.A.	P. EOLICO "ZARZALAGORDA"
41/2003	ALCOBA Y FONTANAREJO	DYTA EOLICA DE CASTILLA LA MANCHA S.A.	P. EOLICO "CERRO RODRIGO I"
42/2003	PIEDRABUENA	DYTA EOLICA DE CASTILLA LA MANCHA S.A.	P. EOLICO "SIERRA DE LOS CANALIZOS"
43/2003	PIEDRABUENA, FONTANAREJO Y ALCOBA	DYTA EOLICA DE CASTILLA LA MANCHA S.A.	P. EOLICO "CERRO RODRIGO II"

50/2003	FONTANAREJO Y NAVALPINO	DYTA EOLICA DE CASTILLA LA MANCHA S.A.	P. EOLICO "ALTOS DE JARREY"
51/2003	FONTANAREJO, PIEDRABUENA Y ARROBA DE LOS MONTES	DYTA EOLICA DE CASTILLA LA MANCHA S.A.	P. EOLICO "SIERRA HONTANAR"
52/2003	FONTANAREJO, PIEDRABUENA Y ARROBA DE LOS MONTES	DYTA EOLICA DE CASTILLA LA MANCHA S.A.	P. EOLICO "SOLANAZO"

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

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

5.3 - SERVICIO DE PLANEAMIENTO - Propuesta de Caducidad de expedientes que solicitaron Calificación Urbanística en Suelo Rústico correspondientes a 2.007, para archivo de los mismos, según lo establecido en el Artículo 92 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5.3.1.- INFORME:

Se relacionan a continuación expedientes remitidos a la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda por los Ayuntamientos respectivos para la obtención de la Calificación Urbanística de los mismos durante el año 2.007, a los que se les requirió documentación para completarlos y de los que, transcurridos más de 3 meses desde su paralización, sin ser retomados ni completados, procede la caducidad y archivo de los mismos, de acuerdo todo ello con lo establecido en el Artículo 92 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

EXPEDIENTES SUELO RUSTICO SOLICITADA DOCUMENTACION AÑO 2.007				
Nº EXP.	LOCALIDAD	PROPIETARIO	EMPLAZAMIENTO	CONSTRUCCION
4/2007	RETUERTA DEL BULLAQUE	DUMAR INGENIEROS S.L.	POL. 4 PARC. 30	PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO
17/2007	CAÑADA DE CVA.	COMBUSTIBLES MANCHegos S.A.	POL. 3 PARC. 3	INSTALACION SERVICIOS (ESTACIÓN SERVICIO)
18/2007	SOCUELLAMOS	HNOS. MORENO DE LA FLOR S.A.T.	POL. 142 PARC. 12	NAVE ENVASADO DE ZANAHORIAS

28/2007	MALAGON	MATERIALES DE CONSTRUCCION EL PARRAL S.L.	POL. 14 PARC. 49	NAVE PARA VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN
35/2007	ARGAMASILLA DE CVA.	Mª DE GRACIA GARCIA RODERO	POL. 13 PARC. 34 Y POL. 10 PARC. 280	ADAPTACION FINCA PARA CELEBRACION DE EVENTOS SOCIALES
36/2007	ARGAMASILLA DE CVA.	TALLERES Y MANTENIMIENTO INDUSTRIAL S.L.	POL. 35 PARC. 10, 119 Y 120	VALLADO PARA DEPOSITO DE MATERIAL
37/2007	VILLARRUBIA DE LOS OJOS	HORTENSIA GUTIERREZ MORCUENDE	POL. 8 PARC. 396, 406, 407 Y 614	NAVE PARA APEROS AGRICOLAS
71/2007	SAN CARLOS DEL VALLE	AUTOESCUELA LA SOLANA S.L.	POL. 3 PARC. 60	RECINTO PRACTICAS DE EXTINCION DE INCENDIOS PARA OBTENCION CARNET CONDUCIR VEHICULOS TRANSPORTE MERCANCIAS PELIGROSAS
74/2007	MONTIEL	BODEGS REAL S.L.	POL. 66 PARC. 24	AMPLIACION Y ACONDICIONAMIENTO DE RESTAURANTE-FASE II
76/2007	MONTIEL	BODEGAS REAL S.L.	POL. 66 PARC. 24	UMBRACULO DE RESTAURANTE
78/2007	TORRE DE JUAN ABAD	VINCI MOHADI S.L.U.	POL. 40 PARC. 6, 7 Y 8	6 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS PARA CONJUNTO DE ALOJAMIENTO RURAL

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

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

6.- RUEGOS Y PREGUNTAS

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE,

EL SECRETARIO,