

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

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

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

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

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

D. Pedro Fábrega Granados, en representación de la Delegación Provincial de Agricultura y Desarrollo Rural.

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

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

Dª Prado Galindo, en representación de la Administración General del Estado.

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

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

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

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

D. José Miguel Lázaro Rodríguez, experto en urbanismo.

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. Félix Gómez Valbuena, representante competente en materia de Medio Ambiente (Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente).

Gabinete Jurídico.

ORDEN DEL DÍA:

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

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

2.- PLANEAMIENTO

2.1 - ABENOJAR - Modificación Puntual nº 1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, relativa a la obtención de Suelo Dotacional Público con Uso Sanitario Asistencial para la Construcción de un Centro de Salud, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.1.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA, S.L.; Servicio de Asistencia Técnica y Asesoramiento a las Entidades Locales de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Enero-Marzo de 2.008.
- **Población:** 1.615 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 04-08-1988, B.O.P. de 17-08-1988.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Abenojar.

2.1.2.- OBJETO:

Reclasificar 7.487,75 m²s de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano de Reserva con destino Dotacional Público Sanitario Asistencial y Residencial Privado Unifamiliar.

Sobre el Suelo Sanitario Asistencial se ejecutará, en principio, un Centro de Salud por

parte del SESCAM, puesto que no se descarte ejecutar otro tipo de Equipamientos Públicos que no se concretan en el Documento Técnico de la Modificación Puntual.

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 46, de 6 de Marzo de 2.009.
- Publicación Diario “Lanza”, de 20 de Febrero de 2.009.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 17 de Junio de 2.009.

2.1.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

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.
- Reiterar el Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas (GESTAGUA) sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad.
- Informe de la Delegación Provincial de Cultura relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico).
- Todo aquello que expresamente indica el Informe de Adecuación Urbanístico-Ambiental, emitido el 2 de Septiembre de 2.008 por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
- Informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda respecto de la afección de la Modificación Puntual a la antigua Travesía de la CM-4110, supuestamente cedida desde la J.C.C.M. al Ayuntamiento de Abenojar.

2.1.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico de la Modificación Puntual deberá corregirse con las siguientes cuestiones:

- De la Ficha Urbanística que figura en la página 22 deberá eliminarse del apartado relativo a ejecución, la exigencia que figura respecto de “Proyecto de Reparcelación”.
- El reparto superficial de todo el ámbito espacial sobre el que se actúa deberá reajustarse eliminando de él el Suelo perteneciente a la antigua Travesía CM-4110, ya que dicha superficie no puede ser objeto de Reclasificación puesto que en cualquier caso procede de un Sistema General de Comunicaciones, por lo que deberá excluirse de la superficie Total considerada (7.487,75 m²s) la parte que corresponda de la mencionada carretera Autonómica (Aproximadamente 631,43 m²s).
- Deberá acreditarse que la Antigua Travesía de la CM-4110 ha sido cedida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha al Ayuntamiento de Abenojar, ya que actualmente dicha localidad tiene “Variante de Población” de esa carretera.
- Las dos Ordenanzas Tipológicas que recoge la Modificación Puntual, relativas al Uso Dotacional Público Sanitario Asistencial y al Uso Residencial Privado Unifamiliar deberán completarse con el resto de Parámetros Urbanísticos que establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. para Suelo Urbano, fundamentalmente los relativos a los coeficientes unitarios de Edificabilidades Netas medidos en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de Suelo, porcentajes de ocupación máxima, etc.
- En cuanto a la regulación de los Usos del Suelo Reclasificado, necesariamente se deberá estar a lo que para ellos establece el Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Se le recomienda al Ayuntamiento de Abenojar que lo más razonable sería otorgarle a los 5.005,16 m²s un “Uso Dotacional Genérico”, estableciendo además todos los Usos Dotacionales Públicos (pormenorizados y compatibles) que serían admitidos bajo dicha denominación; matiz que hace mucho más flexible la posibilidad de poder implantar sobre dicha parcela Dotacional otros Equipamientos Públicos que no sean exclusivamente el Asistencial en versiones Sanitario-Asistencial. La recomendación que se hace se basa en la justificación que argumenta el Ayuntamiento de Abenojar en el sentido de carecer actualmente de Suelo Dotacional Público donde poder ubicar este tipo de Equipamientos.

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

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

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto

la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación, hasta que se complete y corrija el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en los apartados del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., relativos a “Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas” respectivamente.

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

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

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

2.2 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Plan Especial de Reforma Interior de Mejora del P.A.U. de la Unidad de Actuación UA-15 del Plan General de Ordenación Urbana, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

2.2.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** Gustavo Adolfo Gómez Valadés. Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Noviembre de 2008.
- **Población:** 30.408 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** P.G.O.U. C.P.U. de 12 de Marzo de 1992, B.O.P. de 3 de Junio de 1992.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Alcázar de San Juan a instancias de la Mercantil “La Florida, Zona de Ordenación 2.2, S.L.”; esta última como Agente Urbanizador del P.A.U. del que el P.E.R.I.M. de referencia forma parte como Alternativa Técnica, junto con el Anteproyecto de Urbanización del ámbito espacial del mencionado Plan Especial.

2.2.2.- OBJETO:

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora del P.A.U. de la UA-15 del P.G.O.U. de Alcázar de San Juan (P.A.U. que se desarrollará mediante Gestión Indirecta), entre otros aprovecha para reajustar los límites de la UA-15, excluyendo de ella Suelo Urbano Consolidado y añadiéndole Suelo Rústico colindante. Los otros cambios que introduce el P.E.R.I.M. son el reajuste de los Parámetros Urbanísticos preestablecidos para la UA-15, como son: Altura, Ocupación Máxima, Aprovechamiento Tipo, etc.

Hay que advertir que la UA-15 procede de la correspondiente Modificación Puntual del P.G.O.U. Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de Alcázar de San Juan de sesión de 14 de Junio de 1993 (Dada por enterada en C.P.U. de sesión de 26 de Agosto de 1993)

Se resalta finalmente, que el Plan Especial aprovecha para canalizar y acondicionar el cauce del Arroyo de La Serna; Arroyo que inicialmente iba a ser soterrado y entubado, y que finalmente no lo será por indicación de la Confederación Hidrográfica del Guadiana. Soterramiento además que fue descartado por el propio Ayuntamiento de Alcázar de San Juan con motivo de los acontecimientos producidos por las inundaciones ocurridas en el mes de Mayo de 2007.

2.2.3.- TRAMITACIÓN:

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

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M.: nº 12, de 16 de Enero de 2007 y nº 143, Fascículo II de 10 de Julio de 2008.
- Publicación Diarios: “Lanza”, de 16 de Enero de 2007 y “Lanza” de 28 de Junio de 2008.
- Resultado de la Información Pública: Una alegación presentada durante la exposición pública del expediente; alegación desestimada por el Ayuntamiento en base al Informe del Sr. Arquitecto Municipal
- Documento Urbanístico Informado por los Servicios Técnicos Municipales: Sí.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesiones Ordinarias de 4 de Abril de 2007 y 26 de Mayo de 2009.

2.2.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- La petición de los Informes de la Dirección General del Agua, el de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social (Ley de Accesibilidad) y el de, al menos, una Entidad competente en esta materia.
- Nuevo Informe de la Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M. que acredite el cumplimiento de las Observaciones indicadas por ella en el Informe emitido respecto de las CM-4133 y CM-420 en fecha 31 de Marzo de 2009.
- Nuevo Informe de Gas Natural que acredite el cumplimiento de las condiciones que establece el Informe que ha aportado el Ayuntamiento, fechado el 22 de Enero de 2009.
- Nuevo Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana que acredite el cumplimiento de lo explícitamente recogido en el Informe emitido por la mencionada C.H.G. en fecha 23 de Mayo de 2008.
- 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.

2.2.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico del P.E.R.I.M. deberá:

- Hacer referencia expresa a los antecedentes de la UA-15; la cual procede de la Modificación Puntual del P.G.O.U. Aprobada Definitivamente en Ayuntamiento Pleno de sesión de 14 de Junio de 1993.
- Reajustarse numéricamente en orden a adaptarlo, como dato de partida, a los límites establecidos en la Modificación Puntual del P.G.O.U. a la que se hace referencia en el apartado anterior; puesto que, por ejemplo: mientras que la Modificación Puntual hace referencia a que la UA-15 tiene una Superficie Bruta de 191.700,00 m²s, el P.E.R.I.M. hace referencia a 227.655,00 m²s.
- El P.E.R.I.M. deberá ajustarse en cuanto a antecedentes de delimitación y superficie bruta del ámbito de la UA-15 a los datos objetivos establecidos en la Modificación Puntual del P.G.O.U. de la que procede su delimitación y definición, debiendo eliminarse todos aquellos datos subjetivos que se indican relativos a los que han sido proporcionados según: “la delimitación señalada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, etc.,.....” (página 5 del P.E.R.I.M.)
- Justificar necesaria y expresamente, si el Plan Especial aprovecha para excluir de su ámbito espacial Suelo Urbano No Consolidado, pasándolo a la Categoría de Suelo Urbano Consolidado; Suelo excluido sobre el que estarían ubicadas las siguientes Instalaciones: Interservi, Lavaderos, Campsa (Plano 05 del P.E.R.I.M. relativo a “Usos Actuales”)

- Relacionado con el apartado anterior, y en el caso de confirmarse la exclusión de la que se solicita su justificación, deberá justificarse a su vez las condiciones que reúne el Suelo excluido para que el Régimen Urbanístico aplicable al mismo sea el de Urbano Consolidado.
- Justificar si a su vez el Plan Especial aprovecha además para incluir en el ámbito del mismo, el Suelo sobre el que actualmente se ubican las Instalaciones de “Cash”, así como el Parking de éstas.
- Incluir, y en cualquier caso cuantificar, el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras que de forma longitudinal se ubica en dos lotes tanto respecto de la CM-4133, como de la CM-420, puesto que el Suelo de la UA-15 ya era Urbano No Consolidado, no viéndose afectado por esta Subcategoría de Suelo Rústico, el Suelo Rústico que se Reclasifica y que se le agrega a la UA-15.
- Indicar la Superficie de Suelo Urbano No Consolidado, que ubicada longitudinalmente a la CM-420, y que pertenece a la Zona de Ordenación 2.2 del P.G.O.U. de Alcázar de San Juan, se incluye ahora en el Plan Especial, puesto que inicialmente los límites y linderos de la UA-15 en este punto de ella eran diferentes.
- Aclarar y concretar en cualquier caso, todas las exclusiones e inclusiones de Suelo que en general se hayan realizado en el Plan Especial de ahora respecto de la delimitación inicial de la UA-15; límites procedentes de la Modificación Puntual que fue objeto el P.G.O.U. en el año 1993.
- El P.E.R.I.M. deberá ajustarse en cuanto a Texto y Planos a todo lo que para este tipo de Planes establece expresamente el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

2.2.6.- 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 Especial de Reforma Interior de Mejora de la UA-15 las Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas que se indican en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

La futura Aprobación Definitiva y Adjudicación del P.A.U. por parte del Ayuntamiento, del que el P.E.R.I.M. ahora Informado forma parte, estará CONDICIONADA a que éste se complete y corrija administrativa y técnicamente como se especifica en los apartados citados en el párrafo anterior; así como a que se cumplan las condiciones que establezca la Resolución sobre la Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización que del P.A.U. de la UA-15 emita la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.

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

2.3.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** Ubaldo Ñacle Chapero y J. Carlos Delgado Cerviño. Arquitectos.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Septiembre 2007 y Julio 2008.
- **Población:** 30.408 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** Plan General de Ordenación Urbana C.P.U. de 13 de Marzo de 1992, B.O.P. de 3 de Junio de 1992.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Alcázar de San Juan a instancias de PROYCONS, S.L.
- **Trámite anterior:** El Plan Especial de Reforma Interior de referencia fue tramitado anteriormente en C.P.O.T. y U. de sesiones de 25 de Junio de 2.008 y 18 de Diciembre de 2.008.

2.3.2.- OBJETO:

Se distinguen claramente los siguientes objetivos:

- Recalificar una parcela Calificada actualmente como Zona de Ordenación 3.1: Equipamiento Escolar, a Dotacional Público: Zona Verde (D-ZV).
- Recalificar parte de una parcela Calificada actualmente como Zona de Ordenación 1.3: Residencial 3, a Espacio Libre para Cesión de Uso Público (EL-CUP), así como cambiarle la Ordenanza aplicable a la otra parte de la mencionada parcela, siéndole de aplicación la nueva Ordenanza: Residencial Plurifamiliar (RP) con Edificación en Manzana Abierta (EMA).

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

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

	Vigente	PERI	Diferencia
Sup. Total	3.066,13 m ² s	3.066,13 m ² s	0,00 m ² s
Sup. Público	827,42 m ² s	797,33 m ² s	-30,09 m ² s
Sup. Privado	2.238,41 m ² s	2.268,80 m ² s	30,39 m ² s
Coeficiente	2,60 m ² t/m ² s	1,95 m ² t/m ² s	-0,65 m ² t/m ² s

	Vigente	PERI	Diferencia
Edific. Total	5.819,87 m ² t	4.424,72 m ² t	-1.395,15 m ² t
Alturas	B+II	B+III	
Densidad Residencial	33 Viv/Ha	67 Viv/Ha	+ 12 Viv/Ha
Aprovechamiento Urbanístico Residencial	0,53 m ² /m ²	0,95 m ² /m ²	+0,42 m ² /m ²

2.3.3.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para su Informe Preceptivo y Vinculante, según establece el Artículo 38 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 139 del R.P.L.O.T.A.U.; y fue tramitado anteriormente en C.P.O.T. y U. de sesiones 25 de Junio de 2.008 y 15 de Diciembre de 2.008.

1º Información Pública:

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

2º Aprobación Inicial:

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

2.3.4.- NUEVA DOCUMENTACIÓN REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:

A raíz del acuerdo de la C.P.O.T. y U. de 15 de Diciembre de 2.008, el Ayuntamiento remite, el 11 de Septiembre de 2.009 (R.U. de Entrada nº 1.844.739), Nuevo Documento Técnico suscrito en Texto en Junio de 2.009, mientras que en Planos aparece fechado en Junio de 2.008 (Aprobado en Pleno de 30 de Junio de 2.009) y del que después de su examen se comprueba que:

- El ámbito espacial del P.E.R.I.M. se ha extendido a la manzana dentro de la que se encuentran los 3.066,13 m² que se reordenan a través del mencionado Plan Especial; siendo la superficie de la manzana de 12.801,01 m²_s (Página 8 del P.E.R.I.M.).
- Se ha corregido el error detectado mediante el que se confundían y mezclaban los términos Urbanísticos Densidad Edificatoria e Intensidad Edificatoria (Página 9 del P.E.R.I.M.).
- Se justifica la procedencia de los 797,33 m² de Sistema General de Zona Verde (34 nuevas Viviendas a una media de 3 Personas/Vivienda = 102 nuevos Habitantes), lo que representa un excedente de 287,33 m² de Z.V. de S.G., puesto que únicamente se requerían 510,00 m² de dicho Sistema General (Página 11 del P.E.R.I.M.).
- Se ha eliminado todo lo relativo a la “Previsión de Unidades de Actuación y Áreas remitidas a Estudios de Detalle, eliminándose por lo tanto la posibilidad de desarrollar en

un futuro una Unidad de Actuación Edificatoria, actuación a posteriori que no tendría sentido en el caso que nos ocupa (Página nº 10 del P.E.R.I.M.).

- Se acredita y se justifica que la Edificabilidad Bruta Residencial final de $0,95 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, no supera la Edificabilidad Global Residencial Máxima que limita el T.R.L.O.T.A.U., según se comprueba en el siguiente nuevo cuadro comparativo (Páginas nºs 8, 9 y 11 del P.E.R.I.M.):

	Vigente	PERI	Diferencia
Sup. Manzana	12.801,01 m^2s	12.801,01 m^2s	0,00 m^2s
Sup. Total	3.066,13 m^2s	3.066,13 m^2s	0,00 m^2s
Sup. Público	827,42 m^2s	797,33 m^2s	-30,09 m^2s
Sup. Privado	2.238,41 m^2s	2.268,80 m^2s	30,39 m^2s
Coefficiente	2,60 $\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$	1,95 $\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$	-0,65 $\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$
Edific. Total	5.819,87 m^2t	4.424,72 m^2t	-1.395,15 m^2t
Alturas	B+II	B+III	
Densidad Residencial	33 Viv/Ha	67 Viv/Ha	+ 34 Viviendas
Intensidad Edificatoria Residencial (1)	0,2161 $\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$	0,5617 $\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$	0,3456 $\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$
Aprovechamiento Urbanístico Residencial	0,53 m^2/m^2	0,95 m^2/m^2	+0,42 m^2/m^2

(1) Este Coeficiente se ha obtenido restando a la superficie construida total en Manzana el Uso Terciario.

- Se justifica la procedencia de la Edificabilidad Bruta, con arreglo a las Edificabilidades Netas, así como el no incremento de Aprovechamiento Urbanístico, puesto que en cualquier caso se continúa tratando de la misma Tipología Edificatoria aunque dotada de una altura más (B + II a B + III) (Páginas nºs 8, 9 y 10 del P.E.R.I.M.).

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de referencia por encontrarlo finalmente ajustado a lo que para este tipo de Planes Especiales establece la Legislación y Reglamentación que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha le resulta aplicable.

Cuando el Ayuntamiento Apruebe Definitivamente el P.E.R.I.M. deberá remitir un ejemplar de éste, con planos a color, tanto en soporte papel como en formato CD-ROM, todo ello a efectos de lo que establece el Artículo 158 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. (Inventario y Archivo del Planeamiento Urbanístico Provincial); debiendo eliminar de toda la Documentación Gráfica del ejemplar del Plan Especial que remitan todas las alusiones a: Unidad de Actuación Edificatoria (U.A.E.).

El ejemplar del P.E.R.I.M. que nos remitan en soporte papel deberá estar Diligenciado

con la Aprobación Definitiva que corresponda.

2.4 - ALMADÉN - Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.4.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA; Urbanismo y Naturaleza, S.L.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Diciembre de 2007.
- **Población:** 6.288 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 5 de Diciembre de 1984, D.O.C.M. de 27 de Febrero de 1985.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Almadén.

2.4.2.- OBJETO:

Redactar el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de las Normas Subsidiarias vigentes al día de hoy en la localidad, al objeto de incorporarlo en un futuro en el Plan de Ordenación Municipal, actualmente en fase de Redacción por el mismo equipo que ha elaborado el mencionado Catálogo.

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., por aplicación directa del Artículo 143 del mencionado Reglamento de Planeamiento.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 236, de 17 de Noviembre de 2008.
- Publicación B.O.P. nº 6, de 14 de Enero de 2008.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 3 de Enero de 2008.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 29 de Enero de 2009.

2.4.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- Informe Preceptivo y Vinculante de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico.
- Informe de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente o de la Dirección General de Evaluación Ambiental, según proceda, respecto de la afección que pueda representar el C.B. y E.P. respecto de la Evaluación Ambiental de que está siendo objeto el Plan de Ordenación Municipal de Almadén, dentro del que se incluirá en un futuro como un Documento más de él, el Catálogo de referencia.

2.4.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de las actuales N.N.S.S., así como del futuro P.O.M. de Almadén, deberá:

- Ajustarse totalmente a lo que para este tipo de Catálogos establecen el Texto Refundido y el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Ajustarse en todo aquello que le afecte la Evaluación Ambiental de que está siendo objeto el futuro P.O.M. de Almadén; Evaluación al día de hoy sin emitir por parte de la Dirección General de Evaluación Ambiental, la cual dentro del trámite de Consultas Previas se ha dirigido, entre otros, a la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía.
- Adaptarse a todo aquello que establezca el Informe Preceptivo y Vinculante de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico.
- Denominarse únicamente “Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos”, debiendo eliminarse de su portada lo relativo a “Plan Especial del Casco Histórico” (PECHA); puesto que este Plan, aunque relacionado con el C.B. y E.P., es otro expediente tramitado simultáneamente con dicho Catálogo.
- Ajustarse además a todo aquello que pueda afectarle, por relación directa, del Plan Especial del Casco Histórico, que de forma paralela al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de referencia también ha tramitado el Ayuntamiento de Almadén.
- Firmarse por los Redactores del mismo.
- Diligenciarse por parte del Ayuntamiento con la correspondiente Aprobación Inicial acordada en el Pleno Municipal de sesión de 29 de Enero de 2009.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda

SUSPENDER la Aprobación Definitiva del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Almadén hasta tanto se complete y corrija el Expediente Administrativo y el Documento Técnico de éste respectivamente según 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; lo que en definitiva implica tener que justificar la finalidad que establece el Artículo 136, 3, d) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., relativa a la coordinación de la Política Urbanística Municipal con la Política Autonómica de Conservación del Patrimonio Cultural.

2.5 - ALMADÉN - Plan Especial del Casco Histórico de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.5.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA: Urbanismo y Naturaleza, S.L.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Diciembre 2.007.
- **Población:** 6.288 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 05-12-1984, D.O.C.M. de 27-02-1985.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Almadén.

2.5.2.- OBJETO:

Regular las operaciones de recuperación y rehabilitación, así como la revitalización social y económica del Patrimonio Arquitectónico y Urbano comprendido en el Casco Histórico de Almadén.

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., por aplicación directa de los Artículos 77,1 y 141,1 del mencionado Reglamento de Planeamiento.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 236, de 17 de Noviembre de 2.008.
- Publicación B.O.P. nº 6, de 14 de Enero de 2.008.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 3 de Enero de 2.008.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 29 de Enero de 2.009.

2.5.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

El Expediente Administrativo del Plan Especial del Casco Histórico deberá corregirse y en cualquier caso completarse respecto de las siguientes cuestiones:

- Deberá recogerse que el Trámite Administrativo es el que determina el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U., y no el Artículo 38 de éste; ya que por el tipo de Plan Especial de que se trata, lo que ha de acordar la C.P.O.T. y U. es la Aprobación Definitiva del Plan Especial, y no emitir el Informe Preceptivo al que se refiere el Artículo 38. En este sentido hay que resaltar que el propio Ayuntamiento de Almadén remite el Plan Especial para su Aprobación Definitiva después de haber estado expuesto al público por plazo de un mes, y no 20 días como establece el citado Artículo 38, mal empleado en este caso por él.
- Informe Preceptivo y Vinculante de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico.
- Reiterar la petición de Informes tanto de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social, como el de, al menos, una Entidad competente en dicha materia (Ley de Accesibilidad).

2.5.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

- La denominación del Plan Especial de referencia deberá ajustarse a la que establece el Artículo 82 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. (Plan Especial de Conservación de Inmuebles, Conjuntos o Jardines de Interés Cultural o Arquitectónico).
- Las determinaciones del Plan Especial deberán ajustarse tanto a las que para este tipo de Planes establece el mencionado Artículo 82 del R.P.L.O.T.A.U., como a lo que en su caso pueda establecer la Ley 4/1990, de 30 de Mayo, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha; Ley Modificada por las Leyes 9/2000, de 21 de Diciembre; 19/2002, de 24 de Octubre; y por la 9/2007, de 29 de Marzo.
- El Plan Especial de referencia deberá ajustarse además a todo aquello que pueda afectarle, por relación directa, del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que de forma paralela al Plan Especial de referencia también ha tramitado el Ayuntamiento de Almadén.
- Adaptarse a todo aquello que establezca la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico en el Informe Preceptivo y Vinculante que emita al respecto.
- Diligenciarse por parte del Ayuntamiento con la correspondiente Aprobación Inicial acordada en el Pleno Municipal de sesión de 29 de Enero de 2.009.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda SUSPENDER la Aprobación Definitiva del Plan Especial del Casco Histórico de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Almadén hasta tanto se complete y corrija el Expediente Administrativo y el Documento Técnico de éste respectivamente, según 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; lo que en definitiva implica tener que justificar la finalidad que establece el Artículo 136, 3, d) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., relativa a la coordinación de la Política Urbanística Municipal con la Política Autonómica de Conservación del Patrimonio Cultural.

2.6 - CARRIÓN DE CALATRAVA - Modificación Puntual nº IX de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.6.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** Carlos Arévalo Rodríguez-Peral, Arquitecto Técnico Municipal.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Mayo de 2009.
- **Población:** 2.849 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 5 de Octubre de 1994, D.O.C.M. de 18 de Noviembre de 1994.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Carrión de Calatrava.

2.6.2.- OBJETO:

Modificar Puntualmente los Parámetros Urbanísticos aplicables a la Parcela Dotacional Pública del Sector Residencial SR-9; Parcela ubicada en la Calle Velázquez de dicho Sector puesto que éste está Urbanizado completamente.

2.6.3.- 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 107, de 4 de Junio de 2009.
- Publicación Diario “Lanza”, de 22 de Mayo de 2009.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 13 de Julio de 2009.

2.6.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

El Expediente Administrativo se deberá completar con la reiteración de las solicitudes de los Informes de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social, así como el de, al menos, una Entidad competente en esta materia (Ley de Accesibilidad).

2.6.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico de la Modificación Puntual de referencia deberá contener las siguientes cuestiones:

- La Normativa Urbanística de la parcela Dotacional Pública del SR-9 deberá establecer además el resto de Parámetros Urbanísticos que establece el Artículo 46 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., relativo a las “Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación del Suelo Urbano”.
- Se deberá incluir tanto un plano de Información relativo a la ubicación física del Sector SR-9 dentro del Término Municipal de Carrión de Calatrava, como un plano de Ordenación del mencionado Sector donde aparezca reflejada la localización de la parcela Dotacional Pública afectada por la Modificación Puntual de referencia.
- En el apartado de la Normativa Urbanística, relativo a Edificación, habrá que especificar que el camino al que se refieren los retranqueos o el adosamiento, es el de “Las Cañadas”.

2.6.6.- 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 se ajusta a la Legislación y Reglamentación Urbanística Castellano Manchega que en materia de Ordenación del Territorio le resulta aplicable.

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

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

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.

A petición expresa de D. José Javier Ramírez de Arellano Rayo, Vocal representante del Colegio Oficial de Arquitectos en esta Comisión se solicita del Ayuntamiento de Carrión de Calatrava que acredite mediante Certificación la competencia profesional del Arquitecto Técnico Municipal D. Carlos Arévalo Rodríguez-Peral como Redactor de la presente Modificación Puntual.

2.7 - SOCUÉLLAMOS - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, relativa a la delimitación y definición del Sector Urbanizable Residencial S-1: “Paseo de los Mártires”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.7.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** Ramón Ruiz-Valdepeñas Herrero, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Agosto de 2.009.
- **Población:** 13.357 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 04-02-1998, D.O.C.M. de 07-08-1998.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Socuéllamos a instancias de “MAJOISA, S.L.”.
- **Trámite anterior:** En C.P.O.T. y U. de sesión 29 de Abril de 2.009 se emitió el Informe que establece el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., relativo al que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial

y Urbanística. El Documento Técnico que Informó la C.P.O.T. y U. estaba fechado en Septiembre de 2.008 y su Redactor era el Arquitecto: D. Ramón Ruiz-Valdepeñas Herrero.

A continuación se indican las Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas recogidas en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., así como el acuerdo adoptado por esta en la sesión de 29 de Abril de 2.009:

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; ya que el Informe de la C.H.G. que aporta el Ayuntamiento no hace referencia a ningún tipo de nuevas “Demandas Hídricas”, y sí a la afección del nuevo Sector respecto de la “Laguna de la Hoyuela”.*
- *Informe de la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica que corresponda, mediante el que se acredite la garantía de Suministro Eléctrico futuro a la localidad, provocado por el aumento de las nuevas demandas que conllevará el P.A.U. de referencia.*
- *Informe de la Delegación Provincial de 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.*
- *El resto de Informes que establece el Artículo 135,2,b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.; es decir: Informes de la Dirección General del Agua, de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social, así como el Informe de, al menos, una entidad competente en dicha materia; estos dos últimos Informes relacionados con la Ley de Accesibilidad.*
- *Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Salud, dada la proximidad de la actuación al Cementerio Municipal.*
- *Nuevo Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana mediante el que se acredite expresamente el cumplimiento de las obligaciones y consideraciones que recoge el Informe de fecha 19 de Junio de 2.008, y en especial respecto de lo indicado en su Informe de fecha 30 de Abril de 2.008.*

- *Informe de la Dirección General de Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha mediante el que se acredite que el nuevo Sector Urbanizable Residencial S-1: “Paseo de los Mártires” está ubicado dentro de los tramos cedidos, por la entonces Consejería de Obras Públicas al Ayuntamiento de Socuéllamos, de las Carreteras Autonómicas CM-3102 y CM-3111; todo ello según Resolución de la Consejería de O.P. dictada en fecha 17 de Octubre de 2.006.*
- *Nuevo Informe de Aquagest (Abastecimiento) mediante el que se acredite el levantamiento de los condicionantes impuestos en su Informe, en especial el relativo a la captación y depósitos de almacenamiento, y si éstos son suficientes con la apertura de nuevo pozo a construir en el “Paraje de las Rejas”, sobre todo la captación.*
- *Relacionado con el punto anterior, la Modificación Puntual deberá recoger expresamente que las Obras de Urbanización del Sector deberán contemplar la ampliación de la Red de Abastecimiento de la zona colindante a la actuación para poder soportar el incremento de la demanda de abastecimiento, todo ello según Informa Aquagest.*
- *Nuevo Informe Adecuación Urbanístico Ambiental del Servicio de Evaluación Ambiental mediante el que se acredite el cumplimiento y justificación de todos los extremos indicados en el Informe que al respecto emitió dicho Servicio en fecha 29 de Enero de 2.009 y que le fue enviado al Ayuntamiento de Socuéllamos a su vez en fecha 9 de Febrero de 2.009.*
- *Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento respecto de la Actividad de la Alcohólica existente en las inmediaciones del nuevo Sector S-1 (Vinos y Bodegas, S.L.); concretamente respecto de la Actividad para la que tiene concedida la Licencia.*

OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico de la Modificación Puntual deberá subsanarse y en 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.*

- *Deberá establecerse la regulación relativa a la conservación de las Obras de Urbanización del ámbito del Sector, de sus dotaciones públicas y de las infraestructuras y servicios públicos que sirvan al mismo, todo ello de conformidad con lo que establece el Artículo 135 del T.R.L.O.T.A.U.*
- *El grado de Detalle de la Modificación Puntual deberá ser tal que permita eximir de redactar el Plan Parcial de Desarrollo del Programa de Actuación Urbanizadora del nuevo Sector Urbanizable Residencial que ahora se delimita y define.*
- *El plano nº 02-02 de la Modificación Puntual, relativo a la “Ordenación Estructural Vigente”, no se ajusta a la que establecen las N.N.S.S. de Socuéllamos en su plano P.2, relativo a “Estructura Urbana”; pudiéndose comprobar que se Reclasifican aproximadamente 1.900 m² de Suelo No Urbanizable Protegido (40 m x 47,50 m) ubicados al Sureste de la actuación, Suelo con frente a la Calle Cruces Bajas, que pasarían directamente a Suelo Urbano Consolidado y que necesariamente deberá ser incluido en el nuevo Sector.*
- *La denominación de “Zona No Urbanizable Protegida” que aparece en los planos de la Modificación Puntual deberá sustituirse por la de “Suelo No Urbanizable Protegido”.*
- *Todas las referencias a “Recalificación” deberán sustituirse por “Reclasificación”.*
- *La suficiencia de Sistemas Generales de Zonas Verdes que se indica en la página 28 de la Modificación Puntual, relativa al excedente que de este Sistema General existe en la localidad deberá justificarse tanto para la población actual como para la prevista, debiendo justificarse y recogerse por lo tanto la población futura procedente tanto de todos los Sectores y Unidades de Ejecución Residenciales como la del nuevo Sector S-1.*
- *Deberá aclararse si el número Máximo de Viviendas en el nuevo Sector ascenderá a 315, 345 ó 351.*
- *El 10% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto no ascenderá a 6.909,00 m²t, puesto que se emplea 0,75 como Coeficiente Corrector para las Viviendas de Protección Pública.*
- *En la Modificación Puntual se confunde Edificabilidad Urbanística con Aprovechamiento Urbanístico, parámetros que habrá que aclarar.*

ACUERDO C.P.O.T. y U. DE 29 DE ABRIL DE 2.009:

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.

2.7.2.- OBJETO:

Delimitar y definir un nuevo Sector Urbanizable Residencial con Ordenación Detallada denominado S-1: “Paseo de los Mártires”, mediante la Reclasificación de 115.151,00 m² de Suelo No Urbanizable Protegido; Reclasificación que favorecerá la ejecución de 345 nuevas Viviendas en la localidad.

2.7.3.- TRAMITACIÓN:

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

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 213, de 15 de Octubre de 2.008.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 8 de Octubre de 2.008.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 28 de Noviembre de 2.008.

2.7.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS (A la Última Documentación Administrativa remitida por el Ayuntamiento):

El Expediente Administrativo deberá completarse con los siguientes Informes:

- 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. El nuevo Informe de la C.H.G. deberá hacer referencia expresa a la justificación que requiere la Oficina de Planificación Hidrológica respecto de asegurar que la suma del consumo de los Sectores existentes, más el incremento de consumo que supondrían los Sectores futuros (o al menos el nuevo Sector S-1) no rebasa el límite de 1.700,871 m³/año.
- Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento respecto de la compatibilidad de Uso del Taller Mecánico de Chapa y Pintura del Automóvil, ubicado sobre los 1.751,22 m² que se excluyen del Sector S-1 y que está ubicado en la esquina formada por el Paseo de Los

Mártires con la Calle Cruces Bajas. La Compatibilidad del Uso será respecto del Uso Residencial del Sector S-1 que rodeará por todos los lados el mencionado Taller Mecánico al día de hoy en funcionamiento.

- Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento respecto de la compatibilidad del Uso de la Bodega (VINOS Y BODEGAS, S.A.) que dedicada a la Actividad de: “Crianza y Embotellado de Vinos de Calidad, así como la Elaboración y Envasado de Mosto Concentrado” está ubicada a unos 506 m de distancia del nuevo Sector; compatibilidad de Uso respecto del Uso Residencial del mencionado Sector S-1.
- Nuevo Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana mediante el que se acredite expresamente el cumplimiento de las obligaciones y consideraciones que recoge el Informe de fecha 19 de Junio de 2.008, y en especial respecto de lo indicado en su Informe de fecha 30 de Abril de 2.008.
- Informe de la Dirección General de Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, o del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, mediante el que se acredite que el nuevo Sector Urbanizable Residencial S-1: “Paseo de los Mártires” está ubicado dentro de los tramos cedidos, por la entonces Consejería de Obras Públicas al Ayuntamiento de Socuéllamos, de las Carreteras Autonómicas CM-3102 y CM-3111; todo ello según Resolución de la Consejería de O.P. dictada en fecha 17 de Octubre de 2.006.
- Nuevo Informe Adecuación Urbanístico Ambiental del Servicio de Evaluación Ambiental mediante el que se acredite el cumplimiento y justificación de todos los extremos indicados en el Informe que al respecto emitió dicho Servicio en fecha 29 de Enero de 2.009 y que le fue enviado al Ayuntamiento de Socuéllamos a su vez en fecha 9 de Febrero de 2.009.

2.7.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS (Al Documento Técnico suscrito en Agosto de 2.009):

El Documento Técnico de la Modificación Puntual deberá subsanarse y en cualquier caso complementarse con las siguientes observaciones:

- Aunque se justifica 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, deberá quedar expresamente recogido que esta Modificación Puntual computa a efectos de lo que establece el Artículo 40 de la Ley 2/2009, de 14 de Mayo de 2.009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo mediante la que se Modifica el Texto Refundido de la L.O.T.A.U. (D.O.C.M. nº 98, de 25 de Mayo de 2.009); Artículo relativo a “La Revisión de los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística: Concepto y Procedencia”.
- Los accesos a las parcelas, sea cual sea su Uso, desde el Viario nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en éste, sea cual sea el Uso de las mencionadas parcelas.

- Deberá establecerse la regulación relativa a la conservación de las Obras de Urbanización del ámbito del Sector, de sus dotaciones públicas y de las infraestructuras y servicios públicos que sirvan al mismo, todo ello de conformidad con lo que establece el Artículo 135 del T.R.L.O.T.A.U.
- El 10% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto no ascenderá nunca a 6.909,00 m²t, puesto que se emplea 0,75 como Coeficiente Corrector para las Viviendas de Protección Pública; y menos si se considera que incluyendo la Zona Excluida, la Edificabilidad Total resultante será de 70.141,33 m²t.
- Del Documento Técnico deberá desaparecer que la Cesión del 10% será del “Aprovechamiento Medio”, debiendo sustituir este término, erróneamente empleado, por el de “Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto”.
- Los datos numéricos establecidos como Estándares Urbanísticos con destino Zona Verde y Dotacional de Sistema Local deberán coincidir tanto en texto como en planos.
- Deberá revisarse el apartado 3.2.5 de la Modificación Puntual, puesto que aparte de no tener sentido mezcla Unidad de Actuación y Plan Especial de Reforma Interior, citándose incluso superficies que no tienen relación con el expediente en cuestión.
- En la Modificación Puntual se continúa confundiendo Edificabilidad Urbanística con Aprovechamiento Urbanístico, parámetros que habrá que aclarar.
- El Plano 01-02, relativo al Estado Actual, deberá corregirse, puesto que asume los 1.751,22 m² de Suelo excluido del Sector S-1, como Suelo Urbano Consolidado, cuando realmente se trata de Suelo No Urbanizable Protegido.
- La Densidad Máxima Residencial, y por lo tanto el número Máximo de ésta, debería ajustarse a la Parcelación que se establece para el Sector, o Viceversa, puesto que mientras que se establece un número Máximo de 345 Viviendas, se plantea un total de 329 Parcelas.

2.7.6.- 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 se ajusta a la Legislación y Reglamentación que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha le resulta aplicable.

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se complete el Expediente Administrativo y se 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 (A la última Documentación Administrativa remitida por el Ayuntamiento y Observaciones Técnicas (Al

Documento Técnico suscrito en Agosto de 2.009” 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.

Advertirle finalmente al Ayuntamiento de Socuéllamos que la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual implica que su contenido y finalidad computan necesariamente a efectos de lo que establece el apartado nº 13 de la Ley 2/2009, de 14 de Mayo de 2.009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la L.O.T.A.U. (D.O.C.M. nº 98 de 25 de Mayo de 2.009); apartado relativo a la modificación que ha sufrido la redacción del nº 1 del Artículo 40 del T.R.L.O.T.A.U., relativo a “La Revisión de los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística: Concepto y Procedencia”, por lo que ese Ayuntamiento debería plantearse la necesidad de dotarse de un Plan de Ordenación Municipal.

2.8 - VILLARTA DE SAN JUAN - Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, de un solar ubicado en la Calle de la Ronda, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

2.8.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** Jesús Perucho Lizcano, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Febrero de 2.009.
- **Población:** 3.134 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** N.N.S.S. C.P.U. de 28 de Febrero de 1.991.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Villarta de San Juan, a instancias de la Mercantil: “Sietecasas, S.L.”

- **Trámite anterior:** Este P.E.R.I.M. está relacionado parcialmente con el punto 3.1 del Orden del Día de la C.P.O.T. y U. de sesión de 15 de Diciembre de 2.008; expediente denominado entonces: “Estudio de Detalle de un solar ubicado en la Calle de la Ronda s/n”.

2.8.2.- OBJETO:

Desarrollo de un área de 8.093,00 m²s mediante Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.

No obstante hay que Informar que:

1º Los 8.093,00 m²s los descompone el P.E.R.I.M. a su vez en las dos Áreas siguientes:

- Área 1, correspondiente a la Ordenanza de aplicación Z-1 de las N.N.S.S., y con una superficie de: 3.799,00 m²s (Antiguo Estudio de Detalle tramitado en C.P.O.T. y U. de 15 de Diciembre de 2.008).
- Área 2, correspondiente a la Ordenanza de aplicación Z-2 de las N.N.S.S., pero sobre la que el P.E.R.I.M. plantea aplicar la Ordenanza Z-1 de las Normas, y con una superficie de 4.294,00 m²s.

2º El Área 1 (3.799,00 m²s) fue tramitada mediante Estudio de Detalle en C.P.O.T. y U. de sesión 15 de Diciembre de 2.008, cuyas Observaciones Técnicas al Documento del Estudio de Detalle y Acuerdo de la C.P.O.T. y U. fueron los que literalmente se transcriben a continuación:

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

Autor Documento Urbanístico: Jesús Perucho Lizcano. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Junio 2008.

Promotor Estudio de Detalle: SIETECASA, S.L.

Informe Técnico Municipal: Sí, Favorable.

OBSERVACIONES AL DOCUMENTO TÉCNICO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

- *En ningún punto del Documento Técnico se hace referencia a lo que para los Estudios de Detalle establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U.; no citándose por lo demás ningún tipo de Legislación Urbanística aplicable.*

- *No se hace referencia alguna a la Densidad Residencial antes y después de formular el Estudio de Detalle.*
- *Las actuaciones a nivel de Urbanización del nuevo Viario que plantea el Estudio de Detalle, implica que el Régimen Urbanístico del Suelo aplicable a éste, en aplicación tanto del Texto Refundido como del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. sea el de Suelo Urbano No Consolidado; debiendo desarrollarse mediante la “Delimitación de una Unidad de Actuación Urbanizadora” cuya Alternativa Técnica sea una Plan Especial de Reforma Interior, puesto que con la nueva Ordenación Detallada que plantea el Estudio de Detalle se generan las nuevas parcelaciones que se reflejan en éste.*
- *Se le sugiere al Ayuntamiento que dada la ubicación física del Suelo sobre el que se desarrolla el Estudio de Detalle, así como su tangencia al ámbito de la Zona Z.2, y las pretensiones de futuro del Ayuntamiento en cuanto a ubicar en el entorno del Suelo del Estudio de Detalle la construcción de un Centro Cultural y de un nuevo Ambulatorio; debería plantearse la Redacción y trámite de un Programa de Actuación Urbanizadora que agrupase todos esos ámbitos y que ofreciera por lo tanto las garantías de una “Ordenación Global” para una zona de la ciudad bastante degradada, según recoge el Estudio de Detalle de referencia.*

ACUERDO C.P.O.T. y U. DE SESIÓN 15 DE DICIEMBRE DE 2.008:

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

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

2.8.3.- TRAMITACIÓN:

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

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 82, de 30 de Abril de 2.009.
- Publicación Diario “Lanza”, de 23 de Abril de 2.009.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.
- Documento Urbanístico Informado por los Servicios Técnicos Municipales: Si.

2º Aprobación Inicial:

Sin Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento tras el período de Exposición

Pública. No obstante se adjunta al Expediente Administrativo del P.E.R.I.M. una Resolución de Alcaldía relativa a “Aprobación Inicial y Exposición al Público”, que en vez de ser Aprobación Inicial debería haber sido “Resolución de Alcaldía respecto al comienzo del Trámite y Exposición al Público”. La Resolución aportada data del 17 de Abril de 2.009.

2.8.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

- El Ayuntamiento deberá evaluar la necesidad de corregir la Información Pública de que ha sido objeto el P.E.R.I.M., puesto que los anuncios tanto del Diario Lanza como del D.O.C.M., hacen referencia a que el Plan Especial desarrollo el Plan de Ordenación Municipal.
- Al haberse tramitado un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, al cual se le adjunta el correspondiente Proyecto de Urbanización del ámbito, y al tratarse de una Unidad de Actuación Urbanizadora, se le anticipa el Ayuntamiento que una vez Aprobado Definitivamente el P.E.R.I.M. de referencia deberá tramitar el P.A.U. ó P.A.Us. (uno por cada una de las dos áreas que subdividen en ámbito de actuación del P.E.R.I.M.) que finalmente correspondan, salvo que se opte por una única Actuación Urbanizadora.
- Informe que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005.
- Informe de la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica que corresponda, mediante el que se acredite la garantía de Suministro Eléctrico futuro a la localidad, provocado por el aumento de las nuevas demandas que conllevará el P.A.U. de referencia.
- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad.
- Informe de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia referente al Equipamiento Educativo en la Actuación Urbanística que ahora se desarrolla, en base a lo que establece el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., relativo a las Reservas para Uso Educativo.
- Informe de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico); si es que éste fuera necesario.
- Informes tanto de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social, como de al menos, una Entidad competente en dicha materia (Ley de Accesibilidad).

2.8.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El P.E.R.I.M. deberá completarse y corregirse respecto de:

- Asumir que lo que se delimita es una Unidad de Actuación Urbanizadora.
- Deberán eliminarse de él todas las alusiones a Plan de Ordenación Municipal, puesto que Villarta de San Juan no tiene P.O.M., sino Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- Ajustarse totalmente en cuanto a Texto y Planos a lo que para este tipo de Planes Especiales establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Puesto que, según recoge el P.E.R.I.M., no están previstas distintas Unidades de Actuación Urbanizadora, no procede subdividir el ámbito del Plan Especial en dos Áreas, por lo que todos los Repartos superficiales del ámbito, así como de Edificabilidades y Aprovechamientos deberá unificarse. No obstante, si estuviera previsto ejecutar el P.E.R.I.M. en dos fases, y por tanto por dos posibles Agentes Urbanizadores diferentes, el tratamiento en cuanto al párrafo anterior deberá ser distinto, debiendo definirse e identificar perfectamente tanto el Área nº 1 (3.799,00 m²), como el Área nº 2 (4.294,00 m²).
- Deberá hacerse referencia expresa tanto a la Densidad Residencial antes y después de formular el P.E.R.I.M., como a la exigencia por este motivo de los Sistemas Generales correspondientes.
- Deberán justificarse necesariamente las procedencias tanto de Edificabilidades Netas y Brutas, no procediendo bajo ningún concepto establecer éstas de forma porcentual, puesto que se trata de un Parámetro Urbanístico.
- Necesariamente deberán citarse y justificarse Aprovechamientos Urbanísticos y por lo tanto Coeficientes Correctores de Ponderación, máxime cuando coexistirán dos Tipologías Edificatorias dentro del ámbito de actuación.
- El P.E.R.I.M. deberá reflejar todos los Parámetros Urbanísticos tanto de la Ordenanza Z-1, como de la Z-2 de las N.N.S.S.; debiendo incorporar un cuadro comparativo mediante el que se comprueben las diferencias existentes antes y después de formular el Plan Especial, fundamentalmente respecto del Área 2 de éste (4.294,00 m²), puesto que esta parte del ámbito del Plan, pasa de Z-2 a la Z-1.
- Deberán justificar en base tanto del Texto Refundido como del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U, así como fundamentalmente, en aplicación de la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se Modifica el T.R.L.O.T.A.U. (D.O.C.M. nº 98 de 25 de Mayo de 2.009), porqué únicamente le resulta exigible la Cesión del 10% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto al Área nº 2 del P.E.R.I.M.; es decir, a los 4.294,00 m² de Suelo a los que se les pasa de Ordenanza Z-2 a Ordenanza Z-1.

- La no cesión del 10% del A.T.A.R. del Área 2 del P.E.R.I.M. (3.799,00 m²s) no puede justificarse en base al no aumento de la Edificabilidad de la Ordenanza Z-1, cuestión que habrá que demostrar.
- En general se recomienda incluir en el Documento un cuadro comparativo antes y después de formular el P.E.R.I.M. mediante el que poder comparar Edificabilidades y Densidades Residenciales, en orden a establecer las Cesiones de Aprovechamientos y la exigencia de contemplar los Sistemas Generales correspondientes.
- Se deberán contemplar necesariamente todos los Parámetros Urbanísticos exigibles que, para Suelo Urbano No Consolidado, establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Los 837 m² de Zona Verde Dotacional + Espacio Libre Público que aparecen reflejados en el Plano nº 6 del P.E.R.I.M. no pueden agruparse y menos incluir parte de Vial que une las Calles Ronda y de la Mesta.
- 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; Plazas de Aparcamiento que necesariamente deberán cuantificarse como un Estándar Urbanístico más y al que no se hace referencia alguna en el P.E.R.I.M.
- Deberá establecerse la regulación relativa a la conservación de las Obras de Urbanización del ámbito del P.E.R.I.M., 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.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de referencia por considerar que éste no reúne las condiciones técnicas mínimas que establece la Legislación y Reglamentación que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo le resultan exigibles en cuanto a su formulación y contenido.

Completado administrativamente el expediente y subsanado Técnicamente el P.E.R.I.M.; el Ayuntamiento deberá solicitar nuevamente de la C.P.O.T. y U. el correspondiente Informe Preceptivo y Vinculante del mismo, salvo que por razones de operativa y rapidez, éste opte por subsanar Técnicamente el P.E.R.I.M. y Tramitarlo junto con el resto de Documentación que necesita, como Programa de Actuación Urbanizadora.

3.- ESTUDIOS DE DETALLE

3.1 - ALMADÉN - Estudio de Detalle ED-1 de una parcela ubicada en el “Paraje de la Solana de la Fuente Vieja”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

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

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento: Enero de 2008.

Promotor Estudio de Detalle: Ayuntamiento de Almadén.

Informe Técnico Municipal: No se aporta.

Exposición Pública realizada:

- D.O.C.M. nº 19, de 29 de Enero de 2009.
- Diario: “Lanza” de 8 de Enero de 2009.
- Diario: “La Tribuna de Ciudad Real” de 2 de Enero de 2009.
- B.O.P. nº 19, de 13 de Febrero de 2009.

Aprobación Inicial: Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 30 de Marzo de 2009.

3.1.1.- OBSERVACIONES TÉCNICAS AL ESTUDIO DE DETALLE:

- Aunque la formulación del presente Estudio de Detalle aparece regulada y prevista en el Artículo 45, Apartado 4.3.3 (Estudios de Detalle) de las N.N.S.S. de Almadén, Aprobadas Definitivamente en C.P.U. de sesión de 5 de Diciembre de 1984; hay que advertir que las actuaciones a nivel de Urbanización de los 3.993,73 m²s de Viario de nueva creación que plantea el Estudio de Detalle, implica que el Régimen Urbanístico del Suelo aplicable a éste, en aplicación tanto del Texto Refundido como del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. deba ser el de “Suelo Urbano No Consolidado”; debiendo desarrollarse mediante la Delimitación de una Unidad de Actuación Urbanizadora cuya Alternativa Técnica sea un Plan Especial de Reforma Interior, puesto que además, el Estudio de Detalle a través de la Ordenación Detallada que plantea provoca la generación de las nuevas parcelaciones que se reflejan en él.

Al tratarse de Suelo de Titularidad Municipal, la Gestión del P.A.U. que la Actuación Urbanizadora requiere implica que deba ser Directa.

- En ningún punto del Estudio de Detalle se hace referencia al Régimen Urbanístico que en aplicación tanto del Texto Refundido como del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. le resulta aplicable a los 10.505,48 m²s del área de Actuación del ED-1; todo ello independientemente de lo que para éste establezca y prevean las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Almadén.

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

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

4.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

4.1 - CORRAL DE CALATRAVA - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial S.10 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Carlos Calero Martínez-Cubells, Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Mayo de 2.009.

4.1.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** P.O.M., C.P.U. de 03-08-2006, D.O.C.M. de 20-09-2006.
- **Población:** 1.241 habitantes (INE 1-1-2008)
- **Objeto:** Desarrollo del Sector Urbanizable Residencial S.10, según está delimitado y definido en el P.O.M. de Corral de Calatrava, si bien se comprueba que se incrementa ligeramente la Densidad Residencial Máxima establecida en el Plan de Ordenación Municipal, incremento de 1,60 Viv./Ha.
- **Superficie:** 87.207,26 m².
- **Situación:** Al Sur de la localidad, junto a las Carreteras de Titularidad Autonómica CM-4112 y CM-4165.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: YORK-INMO, S.L.)

4.1.2.- TRÁMITE:

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

- **Publicación D.O.C.M.:** nº 246, de 1 de Diciembre de 2.008.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 18 de Noviembre de 2.008.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones y sin Alternativa Técnica en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 5 de Junio de 2.009.
- **Acto de Apertura de plicas:** 28 de Enero de 2.009.
- **Resultado del Acto:** Plica única presentada por York-Inmo, S.L.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

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

• Informes Sectoriales:

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

Confederación Hidrográfica del Guadiana	X		Sin elementos que impidan el trámite normal del Proyecto, con la dotación de agua pertinente definida en el Reglamento del Plan Hidrológico I del Guadiana
Dirección General del Agua	X		<ul style="list-style-type: none"> • Abastecimiento: Sin competencias ni gestión del servicio de abastecimiento por parte de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda; y sin previsión de proyectos, obras o infraestructuras hidráulicas de abastecimiento • Saneamiento (Aguas de Castilla La Mancha): Se resalta que el coste suplementario de las nuevas acciones urbanísticas debe repercutirse en los titulares de los terrenos
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario

Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M. (CM-4112 y CM-4165)	X		Informe con Observaciones
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 Condicionado
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		Informe de Unión Fenosa con disposición de atender la potencia solicitada (3.427 kw)
Compañía Suministro Gas		X	No resulta necesario
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas (Aquaquest)	X		<ul style="list-style-type: none"> Abastecimiento: Para garantizar el correcto abastecimiento a la localidad, tanto a los suministros actuales como a la actuación urbanizadora prevista cuando esté desarrollada, es necesario ampliar el diámetro de la conducción general de aducción calculado teniendo en cuenta todas las previsiones del P.O.M.
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	No resulta necesario

4.1.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial de Desarrollo mediante el que se Ordena Detalladamente el Sector Urbanizable Residencial nº 10 del P.O.M. de Corral de Calatrava.

El P.A.U. consta además del correspondiente Anteproyecto de Urbanización del Sector, estando previstas dos fases en cuando a su ejecución, desarrollándose el 74,65% del Sector en la primera fase y 25,35% en la segunda; o lo que es lo mismo: 64.936,80 m² en la primera y 22.001,06 m² en la segunda.

Normativa Urbanística.

	P.O.M	P.A.U.
Superficie Total	89.900,00 m ² s	87.207,26 m ² s

	S.G. de Zonas Verdes: 2,5 m ² /hab.	S.G. de Zonas Verdes: 2.610,00 m ² s S.G. de la Zona de Dominio Público de la Carretera CM-4112: 996,47 m ² s
Sistemas Generales adscritos		
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa) Máxima	1,00 m ² t/m ² s	0,5786 m ² t/m ² s
Coefficiente de homogeneización. En su caso	No se establece	No se establece
(●) Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	89.900,00 u.a.	48.373,33 u.a.
Aprovechamiento Tipo	1,00 m ² th/m ² s	0,5786 m ² th/m ² s
Superficie Neta	No se establece	37.058,03 m ² s
Ordenanza	La que establezca el Planeamiento de Desarrollo	R.P.: Residencial Plurifamiliar R.U.: Residencial Unifamiliar
Parcela Mínima	100,00 m ² s	R.P.: 135,00 m ² s R.U.: 165,00 m ² s
Frente Mínimo	6,00 m	No se establece
Retranqueos	No se establecen	No se establecen
Número de Plantas Máximo	2 (Baja + 1)	2 (Baja + 1)
Altura Máxima	7,25 m	7,25 m
Ocupación Máxima	No se establece	Vendrá definida por la aplicación de los demás parámetros
Edificabilidad Neta Máxima	No se establece	R.P.: 1,35 m ² t/m ² s R.U.: 1,10 m ² t/m ² s
(○) Número Máximo de Viviendas; Densidad Max.	360 Viv.; 40 Viv./Ha	348 Viv.; 41,6 Viv./Ha

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		87.207,26 m ² s
Edificabilidad lucrativa total		48.373,33 m ² t
(Δ) Dotacional	9.674,66 m ² s	9.685,26 m ² s
Zonas Verdes	8.360,08 m ² s	8.440,71 m ² s
(□) Aparcamiento Público	363 Plazas	308 Plazas
(*) Superficie neta		37.058,03 m ² s
(●) Aprovechamiento		48.373,33 u.a.
(■) Suelo 10% A.T.A.R. (4.837,33 u.a.)	2.798,88 m ² s	3.758,45 m ² s
Instalaciones propias		No se establecen
Red viaria		28.416,79 m ² s

- (●) Las 48.373,33 u.a. se descomponen a su vez en:
 - 41.091,30 u.a. con destino Edificación en Manzana Abierta (R.P.)
 - 7.282,02 u.a. con destino Edificación Alineada a Vial (R.U.)
- (○) De las 348 Viviendas que como Máximo contempla el P.A.U., 42 de ellas serán en Tipología R.U.
- (Δ) Los 9.685,26 m²s con destino Dotacional Público se descomponen a su vez en:
 - Equip. Docente / Cultural: 4.700,00 m²s
 - Equip. Deportivo: 3.545,26 m²s
 - Equip. Comercial: 360,00 m²s
 - Equip. Social: 1.080,00 m²s
- (□) Las Plazas de Aparcamiento Públicas y Privadas deberán ser para Viviendas potencialmente mayores de 120 m²t.
- (*) Los 37.058,03 m² de Superficie Neta Residencial se descomponen a su vez en:
 - 30.438,00 m²s con destino Edificación en Manzana Abierta (R.P.)
 - 6.620,03 m²s con destino Edificación Alineada a Vial (R.U.)
- (■) La Cesión de los 3.758,45 m²s se ubicará de la siguiente manera:
 - 2.683,55 m²s (3.386,34 m²t (u.a.) en la 1ª Fase de Urbanización del Sector)
 - 1.074,90 m²s (1.451,11 m²t (u.a.) en la 2ª Fase de Urbanización del Sector)

Resulta evidente que hay que aumentar los 2.798,88 m²s que como mínimo hay que reservar para la Cesión del 10% del A.T.A.R. para materializar éste.

4.1.4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Obras de urbanización:

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

4.1.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En él constan las siguientes estipulaciones:

1ª Objeto.

2ª Ámbito.

3ª Obra urbanizadora.

Iniciar las obras de urbanización en los seis meses siguientes a la disponibilidad total de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización otorgada por los instrumentos de gestión necesarios. La disponibilidad de los terrenos se entenderá obtenida con la aprobación firme, en vía administrativa, del Proyecto de Reparcelación.

Ejecutar en plazo no superior a 18 meses todas las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

4ª Garantías.

El urbanizador, principal interesado en la correcta y rápida ejecución de las obras de urbanización del Sector S-10 en cumplimiento de lo establecido en el artículo 110.3 d) L.O.T.A.U. constituirá una vez resulte adjudicatario, como fianza el porcentaje sobre los costes de urbanización previstos en el Proyecto de Urbanización que acuerde con el Ayuntamiento de Corral de Calatrava, en garantía del cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas. El aval bancario o garantía equivalente se constituirá por tiempo indefinido y garantizará las obligaciones y compromisos que el urbanizador ha asumido ante la Administración Pública actuante.

5ª Presentación del Proyecto de Reparcelación.

6ª Responsabilidad del Urbanizador.

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 Régimen Jurídico de la aplicación.

PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA:

El P.A.U del Sector S-10 se realiza mediante GESTIÓN INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

El Urbanizador dispone del 42,60% de los terrenos del Sector a desarrollar.

Consta que YORK INMO S.L. se encuentra en disposición de formalizar acuerdos con los distintos propietarios del ámbito, para facilitar la gestión de la actuación.

2. Gastos de urbanización:

CONCEPTO	PRESUPUESTO (€)
Presupuesto ejecución material	2.687.735,36
Gastos generales PEC (6,00% sobre el PEM)	161.264,12
Beneficio industrial PEC (13,00% sobre el PEM)	349.405,60
Presupuesto de ejecución material	3.198.405,08
Redacción técnica de proyectos (4,00% sobre el PEM)	107.509,41
Dirección de la obra y Direcc. seg. y salud (2,00% sobre el PEM)	53.754,71
Otros técnicos, especialistas y profesionales (1,00% sobre el PEM)	26.877,35
Honorarios profesionales	188.141,48
Inscripción registral	52.293,50
Publicaciones	3.000,00
Tramitaciones	55.293,50
Conservación hasta recepción (1,00% sobre el PEM)	26.877,35
SUBTOTAL URBANIZACIÓN Y GESTIÓN (SUG)	3.468.717,41
Gastos financieros (5,37% sobre el SUG)	186.270,12
Gastos generales (5,00% sobre el SUG)	173.435,87
Beneficio Urbanizador (10,00% sobre el SUG)	346.871,74
GASTOS Y BENEFICIO URBANIZADOR	706.577,74

TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN	4.175.295,14
IVA (16%)	668.047,22
TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN + IVA	4.843.342,37

3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

Los propietarios de los terrenos podrán optar a la retribución de los costes de urbanizador mediante la cesión de terreno o retribución en metálico.

Si la retribución de los Gastos de Urbanización es en terreno, el cálculo de la cuantía a entregar se realiza según el siguiente cociente:

Coefficiente de permuta = Costes de urbanización/Valor suelo urbanizado

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

Aplicando los valores antes indicados resulta que:

$$K = 47,878 \text{ €/m}^2\text{s} / 93,878 \text{ €/m}^2\text{s} = 95,904 \text{ €/m}^2\text{t} / 188,047 \text{ €/m}^2\text{t} = \mathbf{51,000\%}$$

Así pues, si se optase por la retribución en terreno, el Agente Urbanizador por la urbanización de los terrenos aportados percibirá la cantidad de suelo neto urbanizado capaz de albergar el **51,000 %** del aprovechamiento total, sin perjuicio de la retasación de costes, que en caso de que proceda, el coeficiente de permuta se ajustará siguiendo el procedimiento de cálculo indicado en los apartados anteriores.

En el caso de que se opte por la retribución en metálico, el agente urbanizador percibirá **47,878 €** por metro cuadrado de suelo bruto aportado, sin perjuicio de la retasación de costes, que en caso de que proceda, la retribución monetaria se ajustará siguiendo el procedimiento de cálculo indicado en los apartados anteriores.

4.1.6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Atendiendo a cada una de las partes de que consta el Programa de Actuación Urbanizadora que se Informa, a continuación se indican a modo de Observaciones parciales las que se consideran mas significativas; con la advertencia de que el P.A.U. de referencia deberá ser completado y corregido respecto de cada una de las mencionadas Observaciones parciales, siempre con carácter previo a que el Ayuntamiento Apruebe y Adjudique su desarrollo.

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

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto a Saneamiento y Depuración en la localidad.
- Nuevo Informe de Aquagest (Abastecimiento), mediante el que se compruebe que se han considerado y tenido en cuenta las medidas indicadas en el Informe emitido por dicha entidad, en fecha 12 de Diciembre de 2.008, relativo a las garantías del correcto abastecimiento a la localidad, tanto para suministros actuales como a la propia Actuación Urbanizadora que conlleva el P.A.U. del Sector S-10, siendo necesario ampliar el diámetro de la conducción general de aducción, calculado teniendo en cuenta las previsiones recogidas en el P.O.M. de Corral de Calatrava
- Informe de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia referente al Equipamiento Educativo en la Actuación Urbanística que ahora se desarrolla, mediante el que se compruebe el levantamiento del Condicionante impuesto en el Informe de fecha 20 de Noviembre de 2.008.
- Informe de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico); si es que éste fuera necesario.
- Informes de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social; así como el de, al menos, una Entidad competente en dicha materia (Ley de Accesibilidad).
- Nuevo Informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, mediante el que se compruebe el cumplimiento de las Observaciones indicadas en el Informe emitido por dicha Dirección General en fecha 17 de Marzo de 2.009; Observaciones tanto respecto de la CM-4112 como de la CM-4165.

4.1.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- Necesariamente tendrá que especificarse que el Aprovechamiento del Bajo Cubierta, sea cual sea su uso, y siempre que esté previsto, 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 determinación de la Densidad Residencial Máxima está mal calculada en el Plan Parcial, puesto que no asciende a 40 Viv./Ha., sino a 41,60 Viv./Ha., al haberse incluido erróneamente los Sistemas Generales adscritos al Sector Urbanizable. Por todo ello, o se opta por mantener las 41,60 Viv. /Ha (en cuyo caso el Informe de la C.P.O.T. y U. deberá

entenderse Vinculante) o se reajusta el Número Máximo de Viviendas, estableciéndolo en 334 Unidades Residenciales.

- Tanto las Plazas de Aparcamiento Privadas como Públicas deberán estar en función de Viviendas mayores de 120 m²t potencialmente edificables, puesto que comparando las Edificabilidades Máximas asignadas a cada una de las Manzanas Edificables Plurifamiliares que se obtienen, así como el Número Máximo de Viviendas que se pueden edificar, se comprueba que, salvo excepciones no especificadas en el Plan Parcial, todas las Viviendas Plurifamiliares futuras oscilarán entre 130 y 135 m²t.
- Las Normativas Urbanísticas tanto del Uso Residencial Plurifamiliar y Unifamiliar como del Uso de Equipamiento Público (Capítulos 8 y 9 del Plan Parcial) deberán establecer todos los Parámetros Urbanísticos y las Características Básicas que establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. para el Suelo Urbanizable.
- Del Capítulo 10 del Plan Parcial, relativo a las “Condiciones Particulares de los Jardines de Uso Público”, deberán eliminarse todos los Usos Públicos que se permiten sobre ellos y que son propios del Uso Dotacional Público.
- La denominación de la Carretera de Titularidad Autonómica CM-9414, de Corral de Calatrava a Caracuel de Calatrava, deberá corregirse, puesto que actualmente dicha Carretera se denomina CM-4165.
- El reparto superficial del cuadro comparativo del Plano de Ordenación O-02 del Plan Parcial deberá corregirse respecto de los 7.467,73 m²t de Edificación Alineada a Vial (R.U.), puesto que realmente se trataría de 7.282,02 m²t.

4.1.6.3.- Observaciones en cuanto al Anteproyecto de Urbanización:

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

4.1.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Propuesta de Convenio:

- La garantía del urbanizador será como mínimo del 7% de las obras de urbanización, según se establece en el Artículo 110.3.d. Los programas de actuación urbanizadora del T.R.L.O.T.A.U.
- Deberán constar las penalizaciones que regularán la adjudicación, según se establece en el Artículo 110.4.2 del T.R.L.O.T.A.U.

Proposición Jurídico-Económica:

- En los gastos de urbanización se deberán reflejar las indemnizaciones que procedan, según se establece en el Artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U.

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

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

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

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

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

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

4.2 - HERENCIA - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución UE-6.13 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Enrique Terleira Fernández, Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Junio de 2.008.

4.2.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 4 de febrero de 1.998, D.O.C.M. de 6 de Marzo de 1.998.
- **Población:** 8.989 habitantes (INE 1-1-2008)
- **Objeto:** Desarrollo de una Unidad de Ejecución, según está delimitada y definida en las N.N.S.S. de Herencia.
- **Superficie:** 34.384,00 m².
- **Situación:** Al Oeste del Casco Urbano, junto a las Unidades de Ejecución: UE-6.15 y UE-6.11, y con accesos desde la Carretera de Titularidad Local CR-P 1104, de Herencia a Camuñas (Toledo), Carretera esta última a la que acometen los Viales A y C del P.A.U.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Herederos de Mariano Fernández López, S.L.)

4.2.2.- TRÁMITE:

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

- **Publicación D.O.C.M:** nº 98, de 11 de Mayo de 2.007.
- **Publicación Diario:** El Día, de 11 de Mayo de 2.007.
- **Resultado de la Información Pública:** 4 Alegaciones presentadas dentro de plazo y 2 alegaciones presentadas fuera de él.
- **Fecha de Certificación:** 7 de Junio de 2.007.
- **Acto de Apertura de plicas:** 19 de Junio de 2.007.
- **Resultado del Acto:** Plica única, presentada por “Herederos de Mariano Fernández López, S.L.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

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

- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado
Dirección General del Agua	X		La localidad de Herencia cuenta con unos Sistemas de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración sobre los que la Consejería de O.T. y V. no tiene competencias ni gestiona su servicio
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-P 1104 de Herencia a Camuñas)		X	Se deberá presentar necesariamente
Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social		X	Deberá solicitarse necesariamente
Delegación Provincial de Educación y Ciencia		X	Deberá solicitarse necesariamente
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Vía Pecuaria no tenida en cuenta o no considerada por él
Compañía Suministro Eléctrico		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas (Emaser)		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su solicitud
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad

- El P.A.U. cuenta con “Resolución Motivada sobre la no necesidad de Evaluación Ambiental” emitida por la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente el 4 de Febrero de 2.009 (Expte. CR-5742/08); Resolución de la que se destaca la Información recogida en su apartado Tercero (Principales Alternativas) respecto de la existencia de un arroyo, del que se indica que de ser cierta esa información, deberán presentar un Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas conforme al Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/98 (L.O.T.A.U.) para determinar la anchura de la banda de protección.

4.2.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye un Plan Especial de Reforma Interior mediante el que se altera la Ordenación que, a nivel de Zonificación, establecen las N.N.S.S. de Herencia para la UE-6.13; alteración que afecta tanto a nivel de reubicación de los Viarios como al desplazamiento de una Zona Verde de 2.472 m² prevista para la citada Unidad de Ejecución.

Se resalta que aunque la Zona Verde se desplaza, adoptando una forma diferente a la preestablecida para ella, se puede comprobar sin embargo que se mantiene la superficie prevista para dicho Sistema Local (2.472 m²).

En el P.A.U. consta además el correspondiente Proyecto de Urbanización (erróneamente denominado de Ejecución) del ámbito espacial de la UE-6.13.

Normativa Urbanística.

	N.N.S.S.	P.A.U.
Superficie Total	34.384,00 m ² s	34.384,00 m ² s
Sistemas Generales adscritos	0,00 m ² s	0,00 m ² s
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa) Máxima	1,709 m ² t/m ² s	No se establece
Coefficiente de homogeneización. En su caso	No se establece	No se establece
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	No se establece	No se establece
Aprovechamiento Tipo	1,709 m ² th/m ² s	No se establece
Superficie Neta	21.160,00 m ² s	22.695,40 m ² s
Ordenanza	La de la UE-6.13	La de la UE-6.13
Parcela Mínima	120,00 m ² s	120,00 m ² s
Frente Mínimo	7,00 m	7,00 m
Retranqueos	No se establecen	No se establecen
Número de Plantas Máximo	2 (Baja + 1)	2 (Baja + 1)
Altura Máxima a cornisa	7,60 m	7,60 m
Ocupación Máxima	100 % para fondos menores de 25 m en P. Baja	100 % para fondos menores de 25 m en P. Baja
Edificabilidad Neta Máxima	2,50 m ² t/m ² s	1,53 m ² t/m ² s
Número Máximo de Viviendas; Densidad Max.	No se establecen	250 Viv.; 72,70 Viv./Ha

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		34.384,00 m ² s
Edificabilidad lucrativa total		No se establece
Dotacional	0,00 m ² s	0,00 m ² s
Zonas Verdes	2.472,00 m ² s	2.472,00 m ² s
Aparcamiento Público	No se establece	13 Plazas
Superficie neta	21.160,00 m ² s	22.695,40 m ² s
Aprovechamiento		No se establece
Suelo de Cesión de Aprovechamiento Urbanístico	2.392,00 m ² s, según la Ficha Urbanística de las N.N.S.S. para la UE-6.13	2.410,00 m ² s
Instalaciones propias	0,00 m ² s	138,61 m ² s
Red viaria	8.360,00 m ² s	9.077,99 m ² s

4.2.4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN (PROYECTO DE EJECUCIÓN SEGÚN EL P.A.U.):

Obras de urbanización:

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

Documentos del Proyecto:

El Proyecto consta de memoria, planos, mediciones, presupuesto, pliego de

condiciones y estudio de seguridad y salud

4.2.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En la propuesta de Convenio consta:

- Respecto de los Compromisos y Plazos:

- Del proyecto de urbanización.
- Del proyecto de reparcelación.

El urbanizador presentará, en el Ayuntamiento de Herencia, el proyecto de reparcelación del sector antes de transcurridos tres meses desde la firma del convenio, ya se trate de reparcelación voluntaria o forzosa, y en este último caso, de acuerdo con las directrices que marque el Ayuntamiento.

En el proyecto de reparcelación que desarrolle la unidad se detallarán las parcelas resultantes correspondientes con la cesión a favor del Ayuntamiento, o bien concretará la sustitución en dinero de la superficie correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo del Ayuntamiento tal y como preceptúa el Artículo 68 del T.R.L.O.T.A.U., posibilidad que deja formalmente realizada al Ayuntamiento, si la misma es de su conveniencia.

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

Las obras de urbanización comenzarán como máximo antes de 3 meses desde la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización.

El plazo máximo de ejecución de las obras será de veinticuatro (24) meses desde el acta de comprobación de replanteo de las mismas, salvo causa de fuerza mayor que impida su desarrollo y que deberá justificarse debidamente al Ayuntamiento. Las obras serán realizadas a costa del Urbanizador de acuerdo con el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento, y podrán ser ejecutadas por fases. Así mismo, se posibilitará con las debidas garantías legales, la ejecución simultánea de obras de edificación.

- Plazos:

Todos los plazos que se ha ido reseñando en los apartados anteriores se entienden como máximo, pudiendo realizarlos en un tiempo más breve si es posible.

- De las cuotas de urbanización.

- **Garantías:**

En el momento de la firma del presente convenio el urbanizador adjuntará al mismo el justificante de haber depositado en la Caja del Ayuntamiento, aval económico financiero por un importe igual al 7% del coste de las obras de urbanización previsto en la propuesta jurídico-económica tal y como preceptúa el Artículo 110.3 d) de la L.O.T.A.U.

En base a ello y sobre la base de aplicación que se recoge en el punto siguiente y que suma UN MILLÓN DOSCIENTOS DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (1.202.680,32.- €), y tras aplicar el citado siete por ciento, se obtiene que la cantidad a prestar como garantía asciende a OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (84.187,62.- €).

- **Penalizaciones:**

A.- Las relaciones derivadas de la adjudicación del P.A.U. de la UNIDAD DE EJECUCIÓN 6.13 DE HERENCIA, se registrarán por lo dispuesto en el 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 de Castilla-La Mancha y en el marco de la misma, en el planeamiento municipal y en la documentación del propio Programa, así como supletoriamente por las reglas del contrato de servicios públicos de la legislación reguladora de las Administraciones Públicas.

En caso de incumplimiento de los compromisos adquiridos por el urbanizador en el presente convenio, así como en el conjunto de documentación que integra el P.A.U. aprobado por el Ayuntamiento, este último podrá acordar la resolución de la adjudicación del Programa, previo dictamen de la Comisión Regional de Urbanismo que también podrá ser instado por el urbanizador. El acuerdo de resolución deberá, además de las condiciones que se deriven del dictamen solicitado, disponer:

- La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de los terrenos afectados por el Programa.
- La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el urbanizador cuanto esta proceda.

B.- En caso de resolución del Programa, el urbanizador adeudará al Ayuntamiento el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento de las obras realizadas.

C.- Cuando incurra en mora en su deber de urbanizar, el urbanizador adeudará al Ayuntamiento los intereses de la cantidad que resulte de acuerdo al apartado anterior, según el tipo de interés legal.

- Terrenos correspondientes al 10% del aprovechamiento:

A.- En función de la letra b) apartado 2) del Artículo 68 del T.R.L.O.T.A.U. se cederá la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

B.- Por todo lo expuesto en la página 11 de la memoria del Plan Especial de Reforma Interior, dado que el uso es exclusivo, el 10% del aprovechamiento Tipo lo es sobre 2.246,22 m².

C.- Establece la misma letra b) apartado 2º del Artículo 68 del T.R.L.O.T.A.U. que “estas cesiones podrán sustituirse por una compensación monetaria”.

D.- El agente urbanizador propone la monetarización de la cesión del 10% del aprovechamiento tipo, la cual será sufragada por el Urbanizador en el valor de tasación que sea determinado por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Herencia.

PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA:

El P.A.U de la Unidad de Ejecución 6-13 se realiza mediante GESTIÓN INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

Consta que en el momento de redactar el presente documento, se han alcanzado acuerdos de cooperación entre el promotor de la presente propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora y los propietarios afectados por la actuación con el fin de facilitar el desarrollo de la misma y que los acuerdos alcanzados con los propietarios representan el 51,72% de la superficie incluida en el ámbito de actuación.

El urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora, no obstante lo anterior, se señala que dado que el urbanizador no cuenta con la propiedad sobre terrenos del presente sector se deben establecer las condiciones oportunas para el pago de las obras de urbanización presentes. Para ello se propone preferentemente que el pago se efectúe en terrenos, dado que el urbanizador pretende contar con cuota de participación.

2. Gastos de urbanización:

El 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 de Castilla-La Mancha, determina en su Artículo 115, cuáles son los conceptos a tener en cuenta para estimar los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de actuación, y que a continuación se desglosan (en todos los conceptos no está incluido el IVA correspondiente).

OBRAS DE URBANIZACIÓN	EUROS
MOVIMIENTO DE TIERRAS	280.512,19
RED VIARIA	186.295,95
RED DE SANEAMIENTO	65.483,01
ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO	30.396,54
ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO	360.493,27
VARIOS	17.035,06
CANALIZACIÓN DE GAS	10.448,24
SEGURIDAD Y SALUD	11.480,00
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	962.144,25
6% GASTOS GENERALES	57.728,66
19% BENEFICIO INDUSTRIAL	182.807,41
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	1.202.680,32

RESUMEN DE GASTOS	EUROS
OBRAS DE URBANIZACIÓN	1.202.680,32
HONORARIOS TÉCNICOS	33.696,32
REDACCIÓN DOCUMENTOS	16.160,48
INDEMNIZACIONES	6.000,00
GASTOS DE CONSERVACIÓN	9.621,44
GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN	50.726,34
TOTAL GASTOS P.A.U. (I.V.A. NO INCLUIDO)	1.318.884,90
BENEFICIO DEL URBANIZADOR 6%	79.133,10
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	1.398.018,00

En función de tal desglose se estima que el coste de los gastos de urbanización de la UNIDAD DE EJECUCIÓN 6.13 DE HERENCIA asciende a UN MILLÓN TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL DIECIOCHO EUROS (1.398.018,00 €)

3. Modo de retribución del urbanizador:

Retribución del Urbanizador

La retribución al urbanizador, por las cantidades que corresponda a cada uno de los propietarios afectados por la actuación, se realizará bien mediante aportación de terrenos edificables, en el porcentaje que a continuación se determina, o bien mediante el pago de las correspondientes cuotas de urbanización.

Retribución mediante aportación de terrenos

Cada propietario que no desee un pago en metálico pagará al agente urbanizador a cambio de la urbanización de los terrenos que se quedan, un determinado porcentaje de los terrenos resultantes de su propiedad que se explicará a continuación y que se deduce de las siguientes operaciones.

El valor del suelo urbanizado corresponde con el valor medio de mercado obtenido en la zona y que asciende en la actualidad a una media de 108 euros por metro cuadrado (sin incluir IVA), de parcela resultante, para este caso y tipo de repercusión. El valor medio de venta se ha obtenido consultando los precios de mercado en la zona.

De esta forma el valor del suelo resultante, dado que la superficie de las parcelas resultantes asciende a 22.462,24 m², suma un total de 2.425.921,92 euros.

Dado que las obras de urbanización ascienden a 1.398.018,00 euros, el valor del terreno bruto inicial asciende a la diferencia entre este y el resultante, obteniendo un valor de 1.027.903,92 euros. Dicho valor que no incluye el IVA correspondiente.

Así la cuota de terreno neto para el dueño del terreno supone el 42,38%. De igual forma la cuota para el urbanizador supone el 57,62%.

Retribución en metálico, mediante cuotas de urbanización

Los propietarios de terrenos afectados por la actuación podrán solicitar el pago de las cantidades que les corresponda, en metálico, mediante cuotas de urbanización, tal y como se dispone en el Artículo 119.1.b del T.R.L.O.T.A.U.

Cada propietario ajeno al urbanizador pagará a este por la urbanización de sus terrenos el resultado de dividir el costo total por la superficie total y multiplicar este cociente por la superficie de terreno de cada propietario.

Por cada metro cuadrado de terreno inicial se pagará:

$$1.398.018,00 \text{ €} / 34.384,00 \text{ m}^2 = \mathbf{40,66 \text{ euros por m}^2}.$$

Dicho valor no incluye el valor del I.V.A.

Es decir, el propietario que optare por esta forma de retribución abonará la cantidad de 40,66 euros por metro cuadrado de terreno sin urbanizar que posea en el momento inicial y que aporte a esta unidad objeto de esta actuación. En tal valor no se incluye el IVA.

4.2.6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Atendiendo a cada una de las partes de que consta el Programa de Actuación Urbanizadora que se Informa, a continuación se indican a modo de Observaciones parciales las que se consideran mas significativas; con la advertencia de que el P.A.U. de referencia deberá ser completado y corregido respecto de cada una de las mencionadas Observaciones parciales, siempre con carácter previo a que el Ayuntamiento Apruebe y Adjudique su desarrollo.

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

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- El Informe Previo Favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo; así como con el Dictamen, igualmente Favorable, del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, al afectar la Ordenación que establece el P.E.R.I. del P.A.U. a una Zona Verde anteriormente prevista, todo ello en base a lo que a este tipo de alteraciones establecen el Texto Refundido y el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- 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 (EMASER) 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, puesto que el P.A.U. plantea un total de 250 Unidades Residenciales.
- Informe de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico); si es que éste fuera necesario.
- Informes tanto de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social; como de, al menos, una Entidad competente en dicha materia (Ley de Accesibilidad).
- Informe del Servicio de Carreteras de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real, al verse afectada por el desarrollo de la UE-5.13 la Carretera de Titularidad Local CR-P 1104 de Herencia a Camuñas (Toledo), tramo de Carretera al que acometerán los nuevos Viales A y C del P.A.U.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana mediante el que se aclare la existencia o no del arroyo al que hace referencia el apartado Tercero de la “Resolución Motivada sobre la no necesidad de Evaluación Ambiental” emitida por la Delegación Provincial de I. E. y Medio Ambiente el 4 de Febrero de 2.009 (Expte. CR-5742/08).

4.2.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

El Documento Técnico del P.E.R.I. deberá complementarse y corregirse según las siguientes Observaciones:

- El Plan Especial de Reforma Interior del P.A.U. deberá ajustarse totalmente, tanto en texto como en planos, a lo que para este tipo de Planes Especiales establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Necesariamente tendrá que especificarse que el Aprovechamiento del Bajo Cubierta, sea cual sea su uso, computará como Edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,5 m; independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta.
- Los accesos a las parcelas desde el Viario nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en éste, sea cual sea el Uso de las mencionadas parcelas.
- Deberá corregirse el término Plan de Actuación Urbanizadora por el de Programa.
- Al no estar establecido en las N.N.S.S. de Herencia el Número Máximo de Viviendas, ni la Densidad Máxima Residencial para la UE-6.13, las 250 Viviendas que establece el P.A.U., lo que arroja una Densidad Residencial de 72,70 Viv./Ha., deberán considerarse siempre como Parámetros MÁXIMOS.
- Deberá aclararse a que tipo de Infraestructura corresponden los 138,61 m² de Suelo que se indican en el plano n° 5 del P.E.R.I.; superficie que agrupa 98,76 m²s y 39,85 m²s, y de las que posiblemente los 39,85 m²s correspondan por su ubicación a Viario al tratarse de una posible isleta organizadora del Tráfico Vehicular.
- De los 2.472,00 m² de Zona Verde que se reflejan en el plano n° 5 del P.E.R.I. habrá que descontar la parte correspondiente al acerado perimetral de la parcela donde se localizan no pudiendo computar bajo ningún concepto el acerado de una Zona Verde como parte de ésta.
- Deberá justificarse la Densidad Máxima Residencial que plantea el P.E.R.I. respecto de la media de Actuaciones Urbanizadoras similares en la localidad y ya Informadas por la C.P.O.T. y U.; Densidad que se recomienda reajustar puesto que no se ajustaría a la Parcelación (siempre orientativa) que recoge el P.E.R.I. (Aproximadamente 120 parcelas).
- La Normativa Urbanística del P.E.R.I. deberá ampliarse y complementarse con el resto de Parámetros Urbanísticos a los que hace referencia el Reglamento de Planeamiento para Suelo Urbano No Consolidado.
- El P.E.R.I. deberá recoger expresamente la posible reubicación y reajuste formal de la Zona Verde prevista en la Ficha Urbanística de las N.N.S.S. para la UE-6.13, cuestión a la que no se hace ningún tipo de referencia ni alusión; alteración de la Ordenación que requerirá

Previo Informe Favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como Dictamen Favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

- La denominación de los Planos de Parcelación (Orientativa) del P.E.R.I. aparecen erróneamente denominados de Reparcelación, correspondiente éstos a un tipo de Documento Urbanístico diferente al ahora Informado.
- Justificar necesariamente el cumplimiento de lo que establece la Disposición Transitoria Primera, Punto 1.3, 3ª del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., puesto que el deber de Cesión Dotacional al alterar la Ordenación preestablecida en las N.N.S.S. de Herencia para la UE-6.13 no debería ser el previsto en el Planeamiento sino el establecido tanto en el Texto Refundido como en el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. para Unidades de Actuación Urbanizadora a desarrollar sobre Suelo Urbano No Consolidado.
- Necesariamente se deberán citar Edificabilidades y aprovechamientos, y sobre todo distinguir lo que son m² de techo respecto de m² de suelo, datos numéricos inexistentes, en parte, en el P.E.R.I. lo que posibilitará justificar que en los 2.410,00 m²s de Cesión de Suelo Residencial se puede materializar el 10% de Aprovechamiento Tipo de la Unidad de Ejecución.
- Si finalmente quedase demostrado que dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución existe el arroyo al que hace referencia el apartado Tercero de la “Resolución Motivada sobre la no necesidad de Evaluación Ambiental” (Expte. CR-5742/08), se deberá ajustar necesariamente la Ordenación del ámbito espacial de la UE-6.13 al Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas correspondiente.

4.2.6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que las redes de los servicios urbanísticos generales del Municipio (Saneamiento, agua, electricidad, telefonía), tienen capacidad suficiente para atender las necesidades de la actuación urbanizadora.
- En el proyecto de urbanización deberá justificarse que los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) cumplen con lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Deberá reflejarse en el proyecto de urbanización la señalización vertical y horizontal de los viales de la actuación urbanizadora.
- Deberá existir cuadro de precios descompuestos según se establece en el Artículo 101 (Documentación de los proyectos de urbanización) del Decreto 248/2004 de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de O.T.A.U.

4.2.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Propuesta de Convenio:

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

4.2.7.- 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.

El Informe que respecto del P.A.U. de referencia emite la C.P.O.T. y U. no entra a valorar ni a examinar las Alegaciones presentadas ante el Ayuntamiento de Herencia durante el período de Exposición Pública de que fue objeto el expediente y de cuya estimación o desestimación es únicamente responsable el propio Ayuntamiento como Administración Actuante.

La remisión del expediente a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo deberá realizarse cuando éste se haya completado y subsanado administrativa y técnicamente según recoge el I.P.T. en el que se basa el acuerdo adoptado por la C.P.O.T. y U.

4.3 - VILLARTA DE SAN JUAN - Programa de Actuación Urbanizadora sobre una Parcela de Suelo Urbano ubicado en la Calle Calvario, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Sebastián Muntaner Aguilar y Diego R. Gallego Fernández-Pacheco, Arquitectos.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: Si, en fecha 5 de Septiembre de 2.008.

Fecha Redacción Documento Técnico: Mayo de 2.008.

4.3.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 28 de Febrero de 1.991.
- **Población:** 3.134 habitantes (INE 1-1-2008)
- **Objeto:** Desarrollo como Suelo Urbano No Consolidado de 5.125,00 m² de Suelo Urbano Consolidado, puesto que se plantea la apertura de un nuevo Viario, no contemplado en las N.N.S.S., lo que provocará una nueva Parcelación del Suelo original.
- **Superficie:** 5.125,00 m².
- **Situación:** Al Norte del Casco Urbano, entre la Calle Calvario, desde la que se plantea el acceso al interior de la gran parcela de 5.125,00 m² mediante la creación del nuevo Viario, y a las espaldas de las edificaciones de la Calle Carmen, todo ello junto a un tramo del "Futuro Vial de Ronda" previsto en las N.N.S.S., Vial este último que no se ve afectado por el P.A.U. y del que se pone en duda su futura ejecución al menos en esa parte de él por la abrupta topografía por la que discurre.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: MAREMUM 4, S.L.)

4.3.2.- TRÁMITE:

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

- **Publicación D.O.C.M:** nº 19, de 29 de Enero de 2.009.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 24 de Enero de 2.009.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin Alegaciones y sin Alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 1 de Abril de 2.009.
- **Acto de Apertura de plicas:** 30 de Abril de 2.009.
- **Resultado del Acto:** Plica única, presentada por D. Luis Martín Sánchez, en representación de la Mercantil Maremun 4, S.L.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Certificados Municipales.
- Publicaciones efectuadas.
- Informes Técnicos Municipales.
- Documentación Catastral.
- Títulos de Propiedad.

● Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	Solicitado y no emitido, al menos no aportado por el Ayuntamiento
Dirección General del Agua		X	Deberá solicitarse necesariamente
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario
Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		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	Solicitado y no emitido, 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	No resulta necesario
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Vía Pecuaria no tenida en cuenta o no considerada por él

Compañía Suministro Eléctrico	X		Aspectos a considerar sobre la electrificación de la Actuación Urbanizadora. Además existe Resolución, de 20 de Enero de 2.009, de Autorización Administrativa y Aprobación del proyecto de Ejecución de la Instalación Eléctrica de la Urbanización del P.E.R.I.M., emitida por el Servicio de Industria y Energía de la Delegación Provincial de I. E. y Medio Ambiente en Ciudad Real
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas (Aquagest)	X		Existencia de caudal suficiente para abastecer de agua a la nueva urbanización
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad

4.3.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora mediante el que se ordenan los 5.125,00 m² de Suelo Urbano Consolidado a raíz de la apertura de los 1.977,00 m² de un nuevo Viario que acometerá desde la Calle Calvario al interior de la Parcela sobre la que se desarrolla el P.E.R.I.M.; nuevo Viario en anillo que generará una nueva parcelación del solar original.

El P.A.U. consta además del correspondiente Proyecto de Urbanización del ámbito espacial del P.E.R.I.M.

La apertura del nuevo Viario sobre los 5.125,00 m² provoca que se puedan materializar 2.285,40 m²t más de Edificabilidad, puesto que sin la apertura de éste únicamente se podrían edificar 904,60 m²t, siendo 3.190,00 m²t la Edificabilidad Bruta Total que ahora plantea el P.A.U.

Normativa Urbanística.

	N.N.S.S.	P.A.U.
Superficie Total	5.125,00 m ² s	5.125,00 m ² s
Sistemas Generales	0,00 m ² s	293,00 m ² s
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa) Máxima	No se establece	0,622 m ² t/m ² s
Coefficiente de homogeneización. En su caso	No se establece	No se establece
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	No se establece	3.190,00 u.a.
Aprovechamiento Tipo	No se establece	0,622 m ² th/m ² s

Superficie Neta	No se establece	1.629,00 m ² s
Ordenanza	Residencial : Z-1	Residencial: Z-1
Parcela Mínima	75,00 m ² s	75,00 m ² s
Frente Mínimo	6,00 m	6,00 m
Retranqueos a testeros	3,00 m	3,00 m
Número de Plantas Máximo	2 (B + 1)	2 (B + 1)
Altura Máxima	7,99 m	7,00 m
Ocupación Máxima	No se establece	No se establece
Edificabilidad Neta Máxima (Media)	No se establece	No se establece
Número Máximo de Viviendas; Densidad Max.	40 Viv.; 1 Viv./40 m ² de Suelo Edificable	39 Viv.; 75 Viv./Ha

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		5.125,00 m ² s
Edificabilidad lucrativa total		3.190,00 m ² t
Dotacional	639,00 m ² s	639,00 m ² s
Zonas Verdes	575,00 m ² s	575,00 m ² s
Aparcamiento Público	16 Plazas	25 Plazas
Superficie neta		1.629,00 m ² s
Aprovechamiento		3.190,00 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R. (228,54 u.a.)		No se establece
Instalaciones propias (1 C.T.)		12,00 m ² s
Red viaria		1.977,00 m ² s

4.3.4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Obras de urbanización:

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

- **Red de telefonía:** Se refleja en plano del proyecto de urbanización la red de telefonía.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el proyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el proyecto de urbanización.

Documentos del Proyecto:

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

4.3.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En la que constan las siguientes estipulaciones:

CAPÍTULO I. RELACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN:

PRIMERA.- El Urbanizador se compromete formalmente al cumplimiento de todas las obligaciones y compromisos establecidos en el plazo de TRES AÑOS.

SEGUNDA.- El Urbanizador asume el compromiso expreso de formular y presentar ante el Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación, en el plazo de SEIS MESES desde la notificación de la adjudicación del Programa.

TERCERA.- El Urbanizador se compromete a iniciar las obras de urbanización dentro de los TRES MESES siguientes a la disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización.

El plazo de ejecución será de VEINTICUATRO MESES desde su inicio.

CUARTA.- El Ayuntamiento de VILLARTA DE SAN JUAN, como Administración actuante, dirigirá, inspeccionará y controlará la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que éste se produce de conformidad con el Programa y proyectos técnicos aprobados.

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

SEXTA.- El Urbanizador podrá en cualquier momento y en escritura pública y previa autorización, ceder su condición a favor de tercero que se subrogue e todas sus obligaciones ante la Administración actuante.

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

CAPÍTULO II. JUSTIFICACIÓN Y VINCULACIÓN DE LA PROPUESTA:

OCTAVA.- Naturaleza de la oferta económica.

NOVENA.- Forma de pago.

CAPÍTULO III. RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS AFECTADOS:

DÉCIMA.- Criterios de valoración.

DECIMOPRIMERA.- Valoración de arrendamientos e industrias.

DECIMOSEGUNDA.- Criterios de Reparcelación.

DECIMOTERCERA.- Carácter de la oferta.

DECIMOCUARTA.- Garantías de los propietarios.

DECIMOQUINTA.- Regulación de compensaciones.

CAPÍTULO IV.- LIQUIDACIÓN Y PAGO:

DECIMOSEXTA.- Certificaciones de obra.

DECIMOSÉPTIMA.- Recepción de las obras.

DECIMOCTAVA.- Régimen jurídico.

Así mismo existe una PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO a suscribir con los propietarios para el pago en metálico.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

El P.A.U de la Calle Calvario se realiza mediante GESTIÓN INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

A. REGULACIÓN GENERAL

Mediante el Artículo 118 del T.R.L.O.T.A.U. que regula las relaciones entre el urbanizador y los propietarios.

B. DISPONIBILIDAD DE TERRENOS

La promotora es titular de 5.125,00 m² lo que supone el 100% de la unidad de actuación, por lo que posee la disponibilidad de la totalidad de los terrenos.

2. Gastos de urbanización:

OBRAS DE URBANIZACIÓN

CONCEPTO	IMPORTE EUROS
Movimiento de Tierras	17.316,43
Alcantarillado Pluviales	22.594,38
Alcantarillado Sanitario	13.442,65
Agua potable	14.668,33
Pavimentación y Señalización	29.612,90
Tratamiento Zona Verde	29.836,29
TOTAL	127.470,98

GASTOS DE URBANIZACIÓN

CONCEPTO	IMPORTE EUROS
Obras de Urbanización	127.470,98
Honorarios y Anuncios	45.562,00
Gastos de Gestión	16.571,00
Retribución Empresarial	7.648,00
Gastos de Conservación	3.824,00
Gastos Financieros	800,00
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	201.875,98

3. Modo de retribución del Urbanizador. Pago en metálico:

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

4.3.6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Atendiendo a cada una de las partes de que consta el Programa de Actuación Urbanizadora que se Informa, a continuación se indican a modo de Observaciones parciales las que se consideran mas significativas; con la advertencia de que el P.A.U. de referencia deberá ser completado y corregido respecto de cada una de las mencionadas Observaciones parciales, siempre con carácter previo a que el Ayuntamiento Apruebe y Adjudique su desarrollo.

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

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- Informe que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005.
- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad.
- Informe de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico); si es que éste fuera necesario.
- Informes de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social y el de, al menos, una Entidad competente en dicha materia (Ley de Accesibilidad).
- Informe de la Dirección General del Agua (Estado actual de las Infraestructuras Urbanísticas relativas a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración).

4.3.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

El Documento Técnico del P.E.R.I.M. deberá recoger las siguientes Observaciones:

- Ajustarse totalmente en cuanto a texto y planos a lo que para este tipo de Planes Especiales establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Necesariamente tendrá que especificarse que el Aprovechamiento del Bajo Cubierta, caso de estar permitido y sea cual sea su uso, computará como Edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,5 m; independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta.
- Los accesos a las parcelas desde el Viario nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en éste, sea cual sea el Uso de las mencionadas parcelas.
- Deberá establecerse la regulación relativa a la conservación de las Obras de Urbanización del ámbito del P.E.R.I.M., 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.
- Del Documento Técnico del P.E.R.I.M. deberán eliminarse todas las referencias existentes, tanto en el texto como en los planos, a Plan de Ordenación Municipal, puesto que

actualmente la localidad cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento. Igualmente, deberán eliminarse todas las referencias existentes en el texto relativas a “Sector”.

- La Edificabilidad Bruta y el Aprovechamiento Tipo del ámbito del P.A.U. no ascenderá a $0,622 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ (0,622 u.a), sino a $0,660 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ (0,660 u.a.)
- La Densidad Máxima Residencial no ascenderá a 75 Viv. /Ha, sino a 80,71 Viv. /Ha.
- El cómputo del Sistema General de Zonas Verdes está mal empleado.
- No se justifica la procedencia de los $904,60 \text{ m}^2\text{t}$ de Aprovechamiento Inicial frente a los $3.190,00 \text{ m}^2\text{t}$ de Aprovechamiento Final; lo que provoca un incremento de Aprovechamiento Residencial de $2.285,40 \text{ m}^2\text{t}$.
- Los Sistemas Generales de Zonas Verdes deberán justificarse en base a la diferencia de Viviendas que podrían edificarse inicialmente respecto de las que ahora plantea el P.A.U. (117 Unidades Residenciales).
- Deberá justificarse el precepto Legal o Reglamentario en base al que únicamente se plantea la Cesión del 10% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto, pero únicamente respecto de la diferencia de Edificabilidad Bruta ($2.285,40 \text{ m}^2\text{t}$).
- En cualquier caso, y relacionado con el apartado anterior, la Cesión del 10% deberá ser en Suelo, del que habrá que especificar su superficie necesariamente.
- El P.E.R.I.M. deberá establecer todos los Parámetros Urbanísticos que para Suelo Urbano No Consolidado establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., es decir; Edificabilidad Neta, Ocupación, etc.

4.3.6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que las redes de los servicios urbanísticos generales del Municipio (Saneamiento, agua, electricidad, telefonía), tienen capacidad suficiente para atender las necesidades de la actuación urbanizadora.
- Deberá justificarse en la memoria y mediante planos que los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) deberán cumplir lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha. Así mismo deberán reflejarse las plazas reservadas a minusválidos, vados y pasos de peatones de la actuación urbanizadora.
- Deberá reflejarse la red de telefonía en la memoria, mediciones y presupuesto del proyecto de urbanización.

- En el proyecto de urbanización deberá constar las acometidas de los servicios urbanísticos de saneamiento y agua a las parcelas.
- Deberá existir cuadro de precios descompuestos según se establece en el Artículo 101 (Documentación de los proyectos de urbanización) del Decreto 248/2004 de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de O.T.A.U.

4.3.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Proposición Jurídico-Económica:

- En los gastos de urbanización se deberán reflejar los gastos de indemnizaciones que procedan, según se establece en el Artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U.

4.3.7.- 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.

5.- SUELO RUSTICO

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

5.1 - MONTIEL - Expediente 73/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de CAMPO DE TIRO AL PLATO, promovido por D. JESÚS OGALLAR LEÓN, 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 49, parcela 269.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 3,99 Ha.
- **Superficie a construir:** 53,11 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Eugenio Matías Valle García. Arquitecto Técnico.
- **Uso y descripción:** El campo de tiro consta de las siguientes construcciones:

Caseta de Servicio (Bar-Aseo), para la consumición de bebidas y su servicio público de 34,24 m².

Plataforma de Tiro, solera de hormigón de 15 cms. de espesor, realizada sobre un a capa de piedra caliza, de 9,50 x 2,50 m.

Caseta de Maquinaria, se trata de una construcción de dimensiones 7,40 x 2,55 m (18,87 m²), de 2,10 m de altura libre interior, utilizada para ubicación de la maquinaria encargada de lanzar platos u otros objetos.

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 autorización por la Delegación del Gobierno según consta en el informe de la Comisión Provincial de Saneamiento.

2. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 19.950 m² (50% de la parcela de 39.900 m² que ocupan las instalaciones proyectadas), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
3. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
4. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y a las autorizaciones e informes sectoriales realizados por los correspondientes organismos oficiales.

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

5.2 - POZUELO DE CALATRAVA - Expediente 2/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la EJECUCIÓN Y ADAPTACIÓN DE NAVE INDUSTRIAL A ALMACÉN EN AMPLIACIÓN DE TALLER DE CARPINTERÍA METÁLICA, promovido por METÁLICAS PARME 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 29, parcela 18, Carretera CR-5121.
- **Suelo:** Rústico.
- **Superficie de la parcela:** 48.921 m²
- **Superficie a construir:** 1.089,40 m² (Existe una nave de 1.089,40 m² destinado a carpintería metálica)
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin planeamiento
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución y Adaptación. Gerardo Alemany Ledesma. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** La distribución de la nave será la siguiente: Almacén, almacén pequeño material, oficina y vestuarios.

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 por la Diputación Provincial, administración titular de la carretera CR-5121 afectada por las instalaciones proyectadas.
2. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 10.894 m² (50% de la parcela mínima de 21.788 m² necesaria para la realización de este tipo de actuación, en función de la ocupación permitida en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
3. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
4. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y en los informes sectoriales y autorizaciones realizadas por los correspondientes organismos oficiales.

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

5.3 - POZUELO DE CALATRAVA - Expediente 10/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE INDUSTRIAL DESTINANDA A CARPINTERÍA METÁLICA, promovido por ALUMINIOS MIGUELTURRA, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 40, parcela 66. Ctra. CM-412 de Pozuelo Cva. a Almagro
- **Suelo:** Rústico.
- **Superficie de la parcela:** 21.150 m².
- **Superficie a construir:** 1.190,30 m².
- **Superficie ocupada:** 1.131,00 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin planeamiento.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de ejecución sin visar. Jesús Antonio Fernández Acedo. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** El uso concreto de la nave será el de almacenamiento y elaboración de acero y carpintería metálica. La instalación consta de las siguientes dependencias:
 - Planta Baja: Nave Industrial, Sala de Exposiciones y Aseo. Con una Superficie Construida de 1.131 m².
 - Planta Primera: Escalera, Despacho-1 y Despacho-2. Con una Superficie Construida de 59,30 m².

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. 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 por la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda, administración titular de la carretera CM-412 afectada por la construcción proyectada.
2. Obtener el informe favorable por la Delegación de Cultura, Turismo y Artesanía.
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 10.000 m² (50% de la parcela mínima de 20.000 m² necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
4. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38, Decreto 242/2004 Reglamento de suelo rústico).
5. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento de suelo rústico y en la Ley 2/1.998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. y en los informes sectoriales realizados por los correspondientes organismos oficiales.

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

5.4 - ANCHURAS - Expediente 26/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de BODEGA, promovido por D. JOSÉ GOMIS CAÑETE, 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 7, parcela 138.
- **Suelo:** Rústico.
- **Superficie de la parcela:** 300 Ha.
- **Superficie a construir:** 1.452,71 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Mauro Cano Ayala. Arquitecto.

- **Uso y descripción:** La bodega consta de las siguientes dependencias:

Planta Baja: Zaguán, Sala de catas, Cuadros eléctricos, Aseos, Cocina, Escaleras, Corredor, Almacén de botellas (Botelleros), Almacén y envejecimiento, Depósito de cubas, Zona de embotellado, Almacén (Salida), Recepción de la uva (Vendimia). Con una Superficie Construida de 866,80 m².

Planta Alta: Corredor, Pasarela cubas, Despacho enólogo, Comedor-estar, Distribuidos, Aseos, Despacho, Almacén. Con una Superficie Construida de 497,82 m².

Chimenea + Barbacoa: Pérgola (50% + Chimenea). Con una Superficie Construida de 88,09 m².

El Total de Superficie Construida es de 1.452,71 m².

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

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

1. Obtener el informe favorable de la actividad por la Comisión Provincial de Saneamiento.
2. Obtener Declaración de Impacto Ambiental favorable por la Delegación de Industria, Energía y Medio Ambiente.
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 10.000 m² (50% de la parcela mínima de 20.000 m² necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico. La superficie de 20.000 m² podrá ser la superficie mínima a vincular a las construcciones proyectadas.
4. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
5. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en el T.R.L.O.T.A.U y los informes y autorizaciones realizadas por los correspondientes Organismo oficiales.

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

5.5 - CARRIÓN DE CALATRAVA - Expediente 29/2009 para Autorización de Actividad provisional en suelo rústico para la construcción de NAVE ALMACÉN Y OFICINAS CON SISTEMA PREFABRICADO DESMONTABLE, promovido por

TELECOMUNICACIONES DE LEVANTE S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de Diciembre de 2.004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 25, parcela 41.
- **Suelo:** Urbanizable para uso industrial. Sector SI-2.
- **Superficie de la parcela:** 8.004,40 m²
- **Superficie a construir:** 1.789,42 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. José Miguel Salcedo Calvo. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:**

DESCRIPCIÓN

Se trata de un edificio exento destinado a almacenamiento industrial y oficinas, formado por una nave industrial con un edificio de oficinas de 2 plantas anexo.

La edificación consta de las siguientes dependencias:

- **Nave:** Planta Baja: Almacén P. Ext., Zona de circulación y carga y descarga, Zona para aparcamiento de camiones (1), Zona para aparcamiento de camiones (2), Zona de paso, Zona almacén varios.

Planta Alta: Almacén-palet.

- **Oficinas:** Planta Baja: Hall-entrada, Sala de trabajo, Despacho delegado, Pasillo, Cafetería, Aula multiusos, Aseo femenino/adaptado, Aseo masculino, Cuarto de limpieza, Vestuario, Oficina almacén.

Planta Alta: Hall, Sala de trabajo, Sala de juntas, Despacho, Pasillo, Sala de informática, Cuarto de limpieza, Aseo femenino/adaptado, Aseo masculino, Vestíbulo aseos, Archivo general, Sala maquinaria aire frío/calor, Almacén.

Cuadro de superficies construidas:

Nave planta baja	1.069,23 m ²
Nave planta alta	30,81 m ²
Oficinas planta baja	381,87 m ²
Oficinas planta alta	307,51 m ²
Superficie construida total	1.789,85 m²

USO

El uso característico del edificio es el industrial, encontrándose situado en el futuro polígono industrial.

Telecomunicaciones de Levante, S.L. se dedica, principalmente, en esta zona a la instalación, reparación y mantenimiento de grandes instalaciones de telecomunicaciones, siendo Telefónica uno de sus principales clientes. Por tanto el grueso de su trabajo es trabajo de campo. Estas instalaciones están previstas en su mayor parte para el aparcamiento de los más de 50 vehículos de que dispone la empresa en esta delegación, almacenamiento en es exterior de material no sensible a la intemperie y de no ser susceptible de ser robado por su valor, y en el interior del que sí lo es. Además las oficinas tienen la función de albergar las labores de gestión de todo el trabajo (administrativo, de formación, etc.).

ANTECEDENTES:

1. Solicitud de informe por el Ayuntamiento, con fecha 14 de Julio de 2.009, en base a lo establecido en el Artículo 172 del T.R.L.O.T.A.U. por considerar que tiene el carácter de desmontable.
2. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 16 de Junio de 2.009.
3. Informe del Técnico Municipal, de fecha 3 de Julio de 2.009, donde consta:

Realizo informe favorable para la tramitación del expediente según proyecto básico adjunto SEGÚN SU SISTEMA PREFABRICADO Y DESMONTABLE AJUSTÁNDOSE AL ART. 172 de L.O.T.A.U. para la obtención de la licencia de obras con eficacia diferida CONDICIONADA AL INFORME FAVORABLE DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO, quedando justificado igualmente según la situación de la parcela la no afección a los planes futuros de desarrollo.

4. **Certificado del Pleno del Ayuntamiento, de fecha 13 de Julio de 2.009, donde consta:**

Visto el proyecto presentado por Telecomunicaciones de Levante S.L., con fecha 16 de Junio de 2.009 y nº de expediente 116, por el que solicita licencia para la ejecución de una nave almacén y oficinas de uso industrial en el polígono 25 parcela 41 de este término municipal.

Considerando que actualmente el municipio carece de suelo industrial desarrollado y que la finca donde pretende ubicarse está calificada como urbanizable industrial y que su construcción no dificultará el desarrollo de futuros Planes.

Teniendo en cuenta el carácter desmontable de dicho proyecto básico y visto el informe favorable del arquitecto técnico municipal.

La Corporación municipal por unanimidad de los concejales presentes (8 de los 11 de derecho) ACORDÓ:

1º. Informar favorablemente dicho proyecto en armonía con lo dispuesto en el artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de 12 de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística por su carácter desmontable que tendrá que desmontarse sin derecho a indemnización si lo acordase el Ayuntamiento pleno.

2º. Solicitar el informe preceptivo señalado en el artículo 172 de la L.O.T.A.U. a la Comisión Provincial de Urbanismo.

5. Escrito de la Alcaldesa Presidenta del Ayuntamiento, de fecha 16 de Septiembre de 2.009 (R.U. de Entrada nº 1.866.258), donde consta:

Que el proyecto de nave almacén y oficinas con sistema prefabricado desmontable, promovido por Telecomunicaciones de Levante, S.L., está prevista su instalación por un plazo de 4 años aproximadamente, que es el tiempo que se considera para que se lleve a cabo el desarrollo urbanístico del suelo industrial, actualmente en trámite administrativo.

Adjuntan además al escrito los Anexos realizados por el autor del Proyecto, especificando el Uso de la Actividad y justificando su carácter desmontable.

INFORME:

Examinado el expediente se informa lo siguiente:

- El Artículo 172, Régimen de autorización provisional de actividades, del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de Diciembre de 2.004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística , en su punto 1, establece que “Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo Informe Favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, **usos u obras justificadas de carácter desmontable**, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento”.

En el expediente consta que:

- La construcción proyectada no dificultará el desarrollo de futuros Planes.
- La duración de las instalaciones será por un plazo de 4 años aproximadamente, que es el tiempo que se considera para que se lleve a cabo el desarrollo urbanístico del suelo industrial, actualmente en trámite administrativo.
- Se justifica por el técnico redactor del proyecto el carácter desmontable de la construcción proyectada.

- Justificación del carácter desmontable de la instalación por el técnico redactor:

Sobre el carácter desmontable de la estructura y los cerramientos del proyecto mencionado he de decir que son completamente prefabricados, no ejecutándose en obra ninguna parte de la misma, solo la fijación de las uniones entre piezas. De esta forma el proceso es completamente reversible. La cimentación, obviamente, si es hecha in situ como en cualquier tipo de edificación provisional, para garantizar su estabilidad frente a las cargas (peso propio, cargas de uso, viento, nieve, etc.).

Los elementos que configurarían el edificio serían fabricados por la empresa Vanguard, y serían los siguientes:

PILARES

Pilar prefabricado de hormigón armado HA-35 y acero B-500-S, de Vanguard, de sección 40x40 cm. Para una longitud máxima de 4,30 m y de sección 50x50 cm. Para una longitud máxima de 10,16 m con grúa automóvil para montaje y aplomado.

VIGAS DE NAVE

Viga prefabricada de hormigón pretensado tipo Italvan Y125 de Vanguard, de 1,25 m de canto, para una longitud máxima de 24,96 m, una separación máxima de pórticos de 7,12 m, colocada sobre apoyos en pilares.

VIGAS DE FORJADO

Viga prefabricada de hormigón pretensado VG-70 de Vanguard, de 0,70 m de canto, para una longitud máxima de 9,01 m, colocada sobre apoyos en pilares.

FORJADOS

Forjado de placa alveolar PVN25-120 de Vanguard, de canto 25 cm en piezas de 1,20 m de ancho, para una luz máxima de cálculo de 9 m y una carga total máxima de forjado de 1120 kg/m² (zona de almacén), o luz máxima de cálculo de 5,16 m para una carga total máxima de forjado de 3620 kg/m² (zona equipos frío-calor), con ayuda de grúa telescópica para montaje sobre vigas VG-70.

Forjado de placa alveolar PV15-120 de Vanguard, de canto 15 cm en piezas de 1,20 m de ancho, para una luz máxima de cálculo de 8,03 m, y una carga total máxima de forjado de 685 kg/m² (zona de oficinas), con ayuda de grúa telescópica para montaje sobre vigas VG-70.

PAVIMENTOS

Los pavimentos sobre los forjados serán de suelo técnico elevado, por tanto montable y desmontable de la misma forma. Los de las naves serán los usuales de las instalaciones provisionales para permitir el tráfico rodado y la conducción y evacuación de aguas en las zonas exteriores: una solera de hormigón.

CERRAMIENTOS EXTERIORES

Cerramiento con panel de hormigón armado, de 16 cm de espesor y máximo 3 m de ancho. Acabado en color blanco liso, con berenjenos cada metro de ancho, RF-180. Montaje horizontal atornillado a los pilares estructurales. Colocado con ayuda de grúa automóvil para montaje y apeos necesarios.

CERRAMIENTOS INTERIORES

Cerramiento con placa alveolar prefabricada de hormigón machihembrada PSC 16-120 de Vanguard, de canto 16 cm, en piezas de 1,20 m de ancho, con acabado gris liso, RF-180. Montaje horizontal atornillado a los pilares estructurales. Colocado con ayuda de grúa automóvil para montaje y apeos necesarios.

CUBIERTAS

Cubierta formada por doble panel de chapa de acero curvada, en perfil comercial con dos láminas prelacadas de 0,5 mm, acabado exterior lacado a una cara en color beige e interior blanco, con núcleo de lana de vidrio IBR 80, clasificado M-0 en su reacción al fuego, atornillado a las vigas ITALVAN.

- El titular deberá asumir, en función del Artículo 172 del T.R.L.O.T.A.U., el compromiso de desmontarla o demolerla, sin derecho a indemnización, cuando así lo acordare el Ayuntamiento, debiendo formalizar dicho compromiso en el Registro de la Propiedad.
- Con anterioridad a la obtención de la autorización provisional de la actividad, deberán obtenerse las autorizaciones e informes sectoriales siguientes:
 - Autorización del Ministerio de Fomento, administración titular de la carretera Nacional N-340, afectada por las instalaciones proyectadas.
 - Informe de la Delegación de Industria, Energía y Medio Ambiente al encontrarse las instalaciones proyectada colindantes con la vía pecuaria colada de la Mata y la tramitación ambiental que corresponda según la actividad a desarrollar.
 - Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento.

Así como el resto de Informes necesarios dada la naturaleza de la actividad.

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

A la vista de todos los antecedentes y justificaciones que, respecto del expediente de referencia, figuran en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., y fundamentalmente en base tanto al acuerdo del Ayuntamiento Pleno, de fecha 13 de Julio de 2.009, como del escrito de la Sra. Alcaldesa de Carrión de Calatrava, de fecha 16 de Septiembre de 2.009 (R.U. de Entrada nº 1.866.258); así como del examen detallado del Proyecto Técnico aportado por el Ayuntamiento en su solicitud de “Autorización de Actividad Provisional de la Nave Almacén y Oficinas con Sistema Prefabricado Desmontable”.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad NO AUTORIZAR LA ACTIVIDAD PROVISIONAL de referencia por considerar, en base a todos los antecedentes, justificaciones y análisis realizados, que la construcción a Autorizar no se ajusta a lo que establece el Artículo 172 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., sugiriéndole al Ayuntamiento que lo que debe requerir es el comienzo inmediato del Trámite Administrativo del P.A.U. del Sector Urbanizable Industrial SI-2 de las N.N.S.S. de Carrión de Calatrava donde se pretende ejecutar la construcción a Autorizar, pudiendo simultanear la Urbanización del mencionado Sector con la construcción de la Nave Almacén y Oficinas que se pretende ejecutar.

5.6 - DAIMIEL - Expediente 19/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA, promovido por D. JESUS VICENTE GARCÍA-MADRID VELAZQUEZ, 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 128, parcela 39.
- **Suelo:** No Urbanizable de Especial Protección Cultural.
- **Superficie de la parcela:** 16.938 m²
- **Superficie a construir:** 407,41 m²
- **Superficie ocupada:** 407,41 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución. D. Ramón Fiz García Madrid. Ingeniero Técnico Agrícola.

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

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

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

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

5.7 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 21/2009 sobre Calificación Urbanística en

suelo rústico para la Construcción de NAVE AGRÍCOLA, promovido por D^a ANTONIA BONILLO LÓPEZ, 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 91, parcela 11.
- **Suelo:** No Urbanizable de Especial Protección. Zona de Ordenación 9.8. Regadíos pedregosos.
- **Superficie de la parcela:** 166.329 m²
- **Superficie a construir:** 336,70 m².
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Arturo Martínez Lillo. Ingeniero Agrónomo.

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.

5.8 - DAIMIEL - Expediente 22/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE PARA APEROS AGRÍCOLAS, promovido por D. LÁZARO MUÑOZ MUÑOZ, 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 167, parcela 3.
- **Suelo:** No Urbanizable de Especial Protección Cultural la mayor parte de la parcela y donde se ubica la nave proyectada y parte en Suelo No Urbanizable de Especial Protección Natural.
- **Superficie de la parcela:** 22.007 m²

- **Superficie a construir:** 51,00 m², existe una casa de 94,50 m²
- **Superficie ocupada total:** 145,50 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. D. Manuel Gómez-Rico Camacho. Ingeniero Técnico Agrícola.

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

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

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

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

5.9 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 31/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de NAVE AGRÍCOLA Y PORCHE ADOSADO, promovido por EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS DON MIGUEL S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 132, parcela 5.
- **Suelo:** No Urbanizable de Especial Protección. Zona de Ordenación 9.6. Interfluvios.
- **Superficie de la parcela:** 126,9726 Ha
- **Superficie a construir:** 525 m² de nave y 360 m² de porche.
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. José M^a Menchén Alumbrreros. Ingeniero Agrónomo.

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.

5.10 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 32/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de NAVE AGRÍCOLA, promovido por D^a ANA ISABEL BENITO BONILLO, 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 173, parcela 221.
- **Suelo:** No Urbanizable de Especial Protección. Zona de Ordenación 9.7. Regadío entre viñas.
- **Superficie de la parcela:** 38,9134 Ha
- **Superficie a construir:** 421 m² (En la parcela existen una casa de campo antigua con bodega, porche y almacenes con una superficie construida de 1.237 m²)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Arturo Martínez Lillo. Ingeniero Agrónomo.
- **Uso y descripción:** Nave agrícola para guardar maquinaria agrícola (tractores, remolques, abonadoras, arados y demás aperos de labranza)

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

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

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

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

6.- RUEGOS Y PREGUNTAS

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE,

EL SECRETARIO,