

En Ciudad Real, siendo las doce horas del día 16 de Diciembre 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 Luis Ruiz Rodríguez en representación de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía.

D. Antonio González González, en representación de la Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social.

D. Juan Ramón Pérez del Hoyo, en representación de la Delegación Provincial de Agricultura y Desarrollo Rural.

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

D. José Aguirre Ruez, representante de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia.

D. Andrés Mingorance Samos, en representación de la Administración General del Estado.

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

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

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

Dª Ana Isabel Lara Guijarro, experta en urbanismo.

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.- Gabinete Jurídico.
D. Javier Ramírez de Arellano Rayo.
D. José Diego Caballero Klink.

ORDEN DEL DÍA:

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

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha 8 de Octubre de 2009, se aprueba por unanimidad.

2.- PLANEAMIENTO

2.1 - ARENAS DE SAN JUAN - Modificación Puntual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, relativo al nuevo trazado de un viario en el entorno de las Calles Manzanares, Mediodía y la Ctra. de Villarta de San Juan, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.1.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** Julia Moreno Crespo. Arquitecta.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Marzo de 2.008.
- **Población:** 1.055 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 29-10-1990, D.O.C.M. de 30-11-1990.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Arenas de San Juan.

2.1.2.- OBJETO:

- Rediseñar el trazado del Viario previsto en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano para una manzana de 54.028,00 m² delimitada por las Calles Manzanares, Mediodía, la Carretera CM-4126 de Arenas de San Juan a Villarta y Suelo Rústico colindante con Suelo Urbano Consolidado.
- Rediseño de un Viario alterado por la ejecución de unas Viviendas de Protección Oficial construidas en la Calle Sancho Panza ¿? y la Travesía de Villarta.

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.

Advertencia: Al presente expediente no le es aplicable el Trámite previo de la Comisión de Concertación Interadministrativa, al haber comenzado el Trámite Administrativo de la misma antes del 16 de Julio de 2.009 (Disposición Adicional Única del decreto 83/2009, relativo a la C.C.I. de los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística).

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 84, de 5 de Mayo de 2.009.
- Publicación Diario “Lanza”, de 3 de agosto de 2.009.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 5 de Noviembre de 2.009.

2.1.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- 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).
- 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 (Aquagest, S.A.).
- Informe de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico); si es que éste fuera necesario.
- Informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, respecto de la afección de la Modificación Puntual hacia la carretera de Titularidad Autónoma CM-4126 de Arenas a Villarta de San Juan.
- Informe de Emergencias 006 respecto de la idoneidad del nuevo trazado viario frente a la maniobrabilidad de los vehículos de Extinción de Incendios.

2.1.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico de la Modificación Puntual deberá recoger expresa y justificadamente:

- La Densidad Residencial antes y después de formular la Modificación Puntual, debiendo obrar en consecuencia si con la nueva distribución de los Viarios se aumenta dicha Densidad.
- El Viario ya realizado y el Viario propuesto aún por realizar; distinción que deberá quedar recogida a nivel gráfico.
- La no Clasificación de los 54.028,00 m² como “Suelo Urbano de Reserva”; Categoría de Suelo Urbano que deberá estar justificada en base al grado y nivel de Consolidación Edificatoria y de Urbanización respectivamente. En cualquier caso habrá que distinguir qué parte de los 54.028,00 m² corresponderían a Suelo Urbano Consolidado y que otra parte lo sería de Suelo Urbano de Reserva, debiendo estar esta última sometida a lo que para esta Categoría establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U. en cuanto a Dotaciones y Viario y en cuanto a su ejecución (Proyecto de Obra Pública Ordinaria).
- La Edificabilidad Residencial Global del Área deberá ser reducida, puesto que supera en 0,1881 m²t/m²s la Máxima que para este tipo de Edificabilidad establece y limita el Texto Refundido de la L.O.T.A.U.; por este motivo la Edificabilidad Residencial del área que abarca la Modificación Puntual deberá reducirse en 10.168 m²t. La reducción a la que se hace referencia es independiente de que con el cambio del trazado de los Viarios se mantenga la Edificabilidad que en aplicación de los Parámetros Urbanísticos del P.D.S.U. finalmente resulta ser equivalente.
- 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.

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 que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha le resulta aplicable y exigible.

No obstante, se **SUSPENDERÁ** la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se complete 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 y Observaciones Técnicas” respectivamente.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar cuatro (4) ejemplares del Documento Técnico, convenientemente firmados en Texto y Planos por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados, igualmente en Texto y Planos, con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse

también tres (3) copias en CD-ROM, formato PDF; ejemplares que deberán estar corregidos y completados según se indica en el párrafo anterior.

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

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

2.2.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** José Antonio Rosado Artalejo, Arquitecto; por encargo del Ayuntamiento de Campo de Criptana.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Marzo 2.009.
- **Población:** 14.870 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 27-02-2003, D.O.C.M. de 21-05-2003.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Campo de Criptana a instancias de D. Rafael Castellanos Cruz, según Convenio Urbanístico suscrito entre ambas partes el 23 de Enero de 2.006; así como de la Addenda a dicho Convenio, suscrita igualmente entre ambas partes el 30 de Mayo de 2.008, relativa al desarrollo de un Polígono Industrial para Usos Agrícolas (Modificación Puntual nº 7 del Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana, tramitada mediante un Plan Parcial de Mejora que fue Informado Favorablemente de forma Preceptiva y Vinculante en C.P.U. de 28 de Septiembre de 2.007; P.A.U. Inscrito y Registrado con el nº 167).

2.2.2.- OBJETO:

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

La Recalificación que ahora desarrolla la Modificación Puntual ya estaba prevista en el Convenio Urbanístico suscrito, el 23 de Enero de 2.006, entre el Ayuntamiento de Campo de Criptana (Sr. Alcalde) y D. Rafael Castellanos Cruz, mediante el que éste último le cedió al

Ayuntamiento de Campo de Criptana 21.762 m² de Suelo Rústico ubicado junto a más parcelas en el Polígono Industrial para Usos Agrícolas que se delimitó y definió mediante la Modificación Puntual nº 7 del Plan de Ordenación Municipal, tramitada mediante Plan Parcial de Mejora, Informada en C.P.U. de 28 de Septiembre de 2.007, mediante el que se delimitó y definió un Polígono Agrícola con un total de 103.997 m², cuyo P.A.U. se desarrollaría mediante Gestión Directa.

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

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

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

2.2.3.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U.; y fue tramitado anteriormente en C.P.O.T. y U. de sesión de 22 de Junio de 2009, en la que se emitió Informe que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U., relativo al que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

1º Información Pública:

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

2º Aprobación Inicial:

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

2.2.4.- NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR EL AYUNTAMIENTO:

A raíz de Acuerdo de la C.P.O.T. y U. de sesión de 22 de Junio de 2009 el Ayuntamiento remite, en fecha 30 de Noviembre de 2009 (R.U. de Entrada nº 2.339.716) la siguiente documentación:

1º Anexo al Expediente Administrativo de la M.P. nº 1/2008 del T.R. del P.O.M., de la que se destaca la siguiente documentación de entre toda la que se compone el Anexo:

- Informe de la C.H. del Guadiana de fecha Septiembre de 2008 de cuya lectura se desprende la suficiencia en materia de Abastecimiento (Horizonte del año 2027)
- Informe de Aquagest (Abastecimiento) mediante el que se asegura que en cuanto a redes de abastecimiento existe suficiencia en la Zona, así como que en cuanto a caudal y presión se puede dar un correcto servicio.
- Informe de Aguas de Alcázar (Saneamiento y Depuración) mediante el que se considera que la Infraestructura existente está capacitada para absorber el incremento ocasionado por la Modificación Puntual planteada.
- Informe del Ingeniero Técnico Municipal referente a la suficiencia de las Infraestructuras Urbanísticas relativas a: Abastecimiento, Saneamiento, Depuración, Suministro Eléctrico, Gas Natural, Telefonía, etc.
- Solicitud de Informe de la Delegación Provincial de Sanidad.
- Informe suscrito por la Técnico Municipal Urbanista del que se resaltan las siguientes justificaciones más significativas, relativas tanto a las Consideraciones Administrativas como a las Observaciones Técnicas que emitió la C.P.O.T. y U. en su acuerdo de sesión de 22 de Junio de 2009:
 - 1. En cuanto al “Informe de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía relativo al Visado-Resolución correspondiente a Control Arqueológico, si fuera necesario”, dicho informe favorable ya fue emitido por esta Administración previamente a la aprobación del Plan de Ordenación Municipal, en cuya Memoria, apartado 4.2: Ordenación del Suelo Urbano del núcleo, Suelo Urbano Consolidado; ya preveía la presente modificación de planeamiento por tratarse de un proceso de transformación.*
 - 2. En cuanto a “Reiterar el Informe de la Delegación Provincial de Bienestar Social (Ley de Accesibilidad)”, dicho informe forma parte del expediente administrativo de la Modificación Puntual contestado por la Oficina Técnica de COCEMFE, en el que se detalla que “al tratarse de una modificación puntual no requiere el mismo nivel de*

detalle que un proyecto de urbanización. Como la modificación sólo incide sobre la Ordenación Estructural...sería recomendable fijar unas directrices de las condiciones que debe cumplir la urbanización de los terrenos afectado para cumplir con la legislación vigente en materia de Accesibilidad...” En el trámite de concertación administrativa realizado con esta Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social (pág. 12 del expte. adv), se entiendo producido el efecto señalado en el art. 10.4 del TRLOTAU, se ha de presumir su conformidad al no hacer uso del trámite de consulta.

3. En cuanto a la “Addenda al Convenio Urbanístico”, esta Addenda trae causa del Convenio Urbanístico suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Campo de Criptana y la propiedad de los terrenos en el año 2006. Ha sido negociado y suscrito por la Administración competente y conforme al art. 11.4 del TRLOTAU, incorpora como Anexo la valoración practicada por el servicio técnico municipal, la cuantificando de los deberes legales y la forma en que han de ser cumplidos, con respeto al ordenamiento jurídico, el interés general y los principios de una buena administración. Su naturaleza jurídica no deja de ser una figura contractual que únicamente genera efectos jurídicos entre los firmantes, esto es, el Excmo. No es necesario, por tanto, un pronunciamiento sobre “el deber de evaluar la necesidad de su nueva publicación”.

4. En cuanto a que, “el Documento Técnico, deberá citar norma legal que permite la monetarización de las cesiones obligatorias”, decir que en el expediente administrativo (páginas 31 a 33) y concretamente en el Informe de la Secretaria General de este Ayuntamiento, de fecha 10 de diciembre de 2008, se justifica y motiva a la vista de la normativa vigente, esto es, del artículo 16 y disposición transitoria segunda del R.D.Leg. 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLRS) en relación con el artículo 11 y artículo 69.1.1.2.b) del TRLOTAU, no siendo necesario que el documento técnico lo especifique.

5. En cuanto a que “deberá encuadrarse en una de las zonas de Ordenación Urbanística Residencial delimitadas en el POM”, decir que la Modificación Puntual nº 5 del POM, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real en fecha 10 de abril de 2006, en su apartado 1.1: Determinaciones de la ordenación estructural incluidas en el POM, señala que cada zona de ordenación urbanística, coincide con las zonas de aplicación de las distintas ordenanzas, asumiendo esta modificación de planeamiento la Ordenanza Nº 3.

6. En cuanto a “deberá determinarse la superficie de suelo en la que se materializará tanto el 30% como el 10% de la edificabilidad total con destino a vivienda protegida”, decir que la subsanación introducida en la documentación técnica conforme al Informe emitido por la Secretaria General de este Ayuntamiento de fecha 10 de diciembre de 2008, localiza gráficamente el suelo proveniente del 10% del aprovechamiento lucrativo del Ayuntamiento afecto a la construcción de vivienda de protección pública y que es de obligado cumplimiento por tratarse del producto de participación de la comunidad en la plusvalía generada con la actuación sujeta al interés general, conforme al artículo 38 del TRLRS y artículo 79 del TRLOTAU, comprometiendo, una reserva del 30% de la edificabilidad lucrativa para vivienda pública, esto es,

introduciendo dicho uso como obligatorio pero sin el deber de su localización ya que se minaría las facultades y derechos del futuro promotor.

2º Separata del Documento Técnico de la Modificación Puntual, de la que se destacan las siguientes justificaciones en orden a subsanar lo indicado por la C.P.O.T. y U. de 22-06-2009:

1. Se asume que la Ordenación Urbanística de la Unidad de Actuación será mediante Plan Especial de Reforma Interior y no mediante Estudio de Detalle.
2. La Edificabilidad del Bajo Cubierta (Aprovechamiento) está incluida en la resultante de aplicación de la Normativa Urbanística correspondiente (Ordenanza nº 3 del P.O.M.)
3. La justificación relativa a que la Edificabilidad Residencial debería ponderarse al objeto de traducirla en Aprovechamiento Urbanístico se realiza en base a la Valoración previa tanto de los Estándares Dotacionales como del Aprovechamiento Lucrativo; Valoración procedente del Convenio Urbanístico suscrito en su momento, así como de la Addenda de éste.

Se resalta que la Edificabilidad Residencial total, y por lo tanto el Aprovechamiento ascenderá a 8.384,00 m²t, procedente de aplicar un Coeficiente de Edificabilidad Residencial de 1,6 m²t/m²s (Ordenanza nº 3 del P.O.M.) (¿?)

4. El precepto legal o Reglamentario en el que se justifica la Monetarización de los 754,56 m² de Sistema Local de Equipamientos, se realiza en base a lo que establece el Artículo 69 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. (¿?)
5. Se indica que respecto de la Z.O.U. en la que se encuadra el ámbito espacial de la Modificación Puntual es el relativo a la Ordenanza nº 3, ya que en el P.O.M Ordenanza coincide con Z.O.U.
6. Respecto de la Valoración de los 262 m² de Suelo capaz de materializar el 10% de la diferencia del Aprovechamiento Tipo (Industrial a Residencial) se justifica en función de rendimientos económicos resultantes (¿?)
7. Respecto del incremento de Densidad Residencial y por lo tanto de Sistemas Generales, se indica que dicho incremento es insignificante, estando contemplado dentro de los Sistemas Generales del P.O.M., muy superiores a los que requiere la L.O.T.A.U., el incremento Residencial que provoca la Modificación Puntual, por lo que se considera innecesario ningún aumento de Sistemas Generales (¿?)
8. La superficie en la que deberá materializarse tanto el 30% como el 10% de la Edificabilidad total con destino a Vivienda Protegida se pospone al desarrollo del P.A.U. correspondiente, donde se determinará su ubicación y su superficie.
9. El Estándar Urbanístico de Calidad Urbana relativo a las Plazas de Aparcamiento

Público y Privado se justificarán y localizarán en el desarrollo del P.A.U. que desarrolle la Modificación Puntual.

10. Resultará imprescindible la formulación de un Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo del ámbito de la Modificación Puntual, es decir una Alternativa Técnica con su correspondiente Proyecto de Urbanización.

2.2.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS A LA SEPARATA DEL DOCUMENTO TÉCNICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

- **Respecto del apartado nº 3 de la Separata:** La justificación relativa a que la Edificabilidad Residencial es equivalente al Aprovechamiento Urbanístico, y por lo tanto no se pondera, no deberá realizarse en base a Valoraciones Previas de Estándares Urbanísticos y de Aprovechamientos, sino en base a equivalencia de Aprovechamientos prácticamente similares.

En cualquier caso, deberá indicarse que la Edificabilidad Residencial Máxima que resulta de aplicar el coeficiente de $1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ y que asciende en principio a $8.384,00 \text{ m}^2$ deberá justificarse en el desarrollo del P.A.U. correspondiente, siempre en base a la Edificabilidad Residencial Global de la Zona de Ordenación Urbanística donde se encuentra el Suelo Recalificado, debiendo ajustarse siempre a la que resulte del posible excedente o del déficit que pueda tener dicha Z.O.U. (Ordenanza nº 3 del P.O.M.)

- **Respecto del apartado nº 4 de la Separata:** Se deberá eliminar de él que la Monetización de los Sistemas Locales está basada en lo que establece el Artículo 69 del T.R.L.O.T.A.U.; debiendo indicarse que al hacer uso de lo que establece la Disposición Transitoria Segunda (Deberes de las Actuaciones de Dotación) del Texto Refundido de la Ley de Suelo del Estado (Real Decreto Legislativo 2/2008 del Ministerio de Vivienda), lo que realmente se está delimitando es una Unidad de Actuación Urbanizadora Discontinua, por lo que el futuro P.A.U. del Suelo Recalificado mediante el que se desarrolle la presente Modificación Puntual nº 1/2008 del P.O.M., deberá ajustarse totalmente a los apartados a), b) y c) de la mencionada Disposición Transitoria Segunda, en especial el relativo a tener que delimitar y localizar el ámbito de la actuación (Discontinua) en el que se localizarán los Sistema Locales que no se ubicarán en el ámbito de actuación del P.A.U., y sí de forma externa a él.

No obstante, se advierte que los Sistemas Locales de Zonas Verdes y de Equipamiento que finalmente procede justificar en el P.A.U. estarán en función de la Edificabilidad Bruta Residencial que permita materializar la Z.O.U. donde se ubica el Suelo Recalificado (Sistemas Locales Discontinuos); es decir, en función de la Edificabilidad Bruta Residencial final, en base a la que también se deberán exigir las Plazas de Aparcamiento Privadas y Públicas que proceda, estando ésta últimas en función de las características de superficie potencialmente edificable de las futuras Viviendas a promover sobre el área de actuación del P.A.U.

- **Respecto del apartado nº 6 de la Separata:** Se deberá complementar indicando que los rendimientos económicos Industrial y Residencial son similares, por lo que esa similitud justificaría la Cesión de 262 m² de Suelo; Suelo que por cierto absorbería el 10% del incremento de Aprovechamiento. Industrial (Uso inicial) por el Residencial (Uso propuesto final). Los rendimientos económicos a los que se haga referencia deberán estar basados en rigurosos estudios de mercado locales.
- **Respecto del apartado nº 7 de la Separata:** Deberá establecerse necesariamente el incremento de la Densidad Residencial que provoca la Modificación Puntual; indicando las Viv/Ha y el Número máximo de Viviendas que le serán exigibles a la futura formulación del P.A.U. que desarrolle el Suelo Recalificado.

Respecto de los Sistemas Generales que requiere el incremento de Densidad Residencial, necesariamente deberá indicarse la superficie que de dicho Sistema (excedentario en el P.O.M.) absorberá la nueva población procedente de la Recalificación de Suelo que la provoca.

En cualquier caso, e independientemente de las cuatro observaciones anteriores, el Documento Técnico deberá ajustarse a lo que en su caso establezca el Informe de Sanidad, puesto que el ámbito ahora Recalificado a Suelo Residencial está inmerso en una zona con Uso Industrial.

2.2.6.- 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 que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha le resulta aplicable y exigible.

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

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.

El Documento Técnico al que se hace referencia deberá refundir necesariamente el Documento Técnico Inicial (Informado en C.P.O.T. y U. de 22 de Junio de 2009), la parte válida de la Separata (Apartados nº: 1, 2, 5, 8, 9 y 10) que de dicho Documento envió el Ayuntamiento, así como recoger y justificar expresamente las Observaciones que de la

mencionada Separata indica ahora la C.P.O.T. y U. en su acuerdo (Apartados nº: 3, 4, 6 y 7)

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

2.3 - FUENCALIENTE - Modificación Puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico relativa a la eliminación de un Vial que une las Calles Castillo San Bernardo y la Unidad de Ejecución UE-4, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva y de la que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo emite Informe.

2.3.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** José Carlos Menasalvas Serrano. Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Marzo de 2.009.
- **Población:** 1.167 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 13-11-1997, D.O.C.M. de 12-12-1997.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Fuencaliente.

2.3.2.- OBJETO:

Eliminar un Vial en forma de “U” que conecta las Calles Castillo, San Bernardo y la Unidad de Ejecución UE-4.

2.3.3.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U.; no obstante lo que la C.P.O.T. y U. emite ahora es el Informe que establece el Artículo 135,2,b) del R.P.L.O.T.A.U., relativo al que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Advertencia: Al presente expediente no le es aplicable el Trámite previo de la Comisión de Concertación Interadministrativa, al haber comenzado el Trámite Administrativo de la misma antes del 16 de Julio de 2.009 (Disposición Adicional Única del decreto 83/2009,

relativo a la C.C.I. de los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística).

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 77, de 23 de Abril de 2.009.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 18 de Mayo de 2.009.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 30 de Septiembre de 2.009.

2.3.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

El Expediente Administrativo deberá completarse con las Peticiones de los Informes de:

- La Delegación competente en materia de Bienestar Social (Ley de Accesibilidad).
- Al menos, una Entidad competente en dicha materia (Por ejemplo: COCEMFE-Castilla La Mancha).

Informes que deberán acreditar y justificar la eliminación del vial en forma de “U” que plantea la Modificación Puntual.

2.3.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico deberá completarse con:

- Indicación de la superficie del Vial en “U” a eliminar.
- Especificación de la parte que del mencionado Vial discurre por Suelo Urbano Consolidado y por Suelo Urbano No Consolidado (UE-4), puesto que el trazado de éste, según las N.N.S.S., discurre por estas dos Categorías de Suelo.
- Indicación del aumento de Densidad Residencial y de Edificabilidad Residencial que supone la eliminación de la parte del Vial que discurre por Suelo Urbano Consolidado (excluido de la UE-4). El ligero aumento de Densidad y Edificabilidad Residencial deberá referirse al menos al Suelo Urbano Consolidado de la Manzana donde se localiza el Vial a eliminar, debiendo excluir de dicha Manzana la superficie de la UE-4, por tratarse de Suelo Urbano No Consolidado.
- Las nuevas características con las que quedará la Unidad de Ejecución UE-4 después de eliminar de ella la parte del Vial en “U” que discurre por la mencionada Unidad, sobre todo la nueva superficie con la que quedará ésta, referida siempre a la superficie inicial, según N.N.S.S., de la misma.

2.3.6.- ACUERDO C.P.O.T. Y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como Informe, a efectos de lo que establece el Artículo 135,2,b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., referente al Informe que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanismo, 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.

2.4 - POBLETE - Modificación Puntual del Plan Parcial de los Sectores Urbanizables R6-R10, y que afecta a las Manzanas “J” y “K” de éstos, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

2.4.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** Pedro Espinosa Sánchez, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Septiembre de 2.009.
- **Población:** 1.580 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 10-05-1995, D.O.C.M. de 07-07-1995.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Poblete, a instancias de “Girón Mendo, S.L.”

2.4.2.- OBJETO:

1º Alterar la Tipología Edificatoria de las Manzanas “J” y “K” del Plan Parcial de los Sectores Urbanizables Residenciales R6-R10, cuyo P.A.U. fue Informado de forma Preceptiva y Vinculante en C.P.U. de 23 de Octubre de 2.002 y que figura Inscrito con el número 59 del Registro de P.A.U.s. y A.I.U.s., que existe en el Servicio de Planeamiento de la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda.

El ámbito espacial del P.A.U. de referencia no solo está ya Urbanizado, sino que está en fase de Consolidación Edificatoria, desconociéndose la fecha de la Recepción de las Obras de Urbanización por parte del Ayuntamiento de Pobrete.

2º Aumentar ligeramente la Densidad de las dos Manzanas afectadas, y por lo tanto la del Plan Parcial del P.A.U.; aumento provocado por el paso de la Tipología Unifamiliar a la de

Plurifamiliar. El incremento de la Densidad no supone en ningún momento el de la Intensidad Residencial; Densidad de la que no solo no se cuantifica su incremento, sino que además no se especifica su naturaleza (Residencial o Poblacional)

3º Determinar la Ordenanza Urbanística específica para las Manzanas “J” y “K”, establecida en el apartado 3.4 del Plan Parcial de los Sectores R6-R10.

2.4.3.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para su Informe Preceptivo y Vinculante según establece el Artículo 38 del T.R.L.O.T.A.U., en relación con el Artículo 39 del mismo Texto Refundido; así como con lo que establece la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo, relativa al “Régimen de Adaptación del criterio de Densidad Poblacional”.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 208, de 26 de Octubre de 2.009.
- Publicación Diario “Lanza”, de 16 de Octubre de 2.009.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Urgente y Extraordinaria de 21 de Noviembre de 2.009.

2.4.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse 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 Delegación Provincial de Educación y Ciencia referente al Equipamiento Educativo en la Actuación Urbanística cuyo Plan Parcial ahora se Modifica Puntualmente, en base a lo que establece el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., relativo a las Reservas para Uso Educativo (Informe que tendrá que recabarse siempre que se determine el incremento de Densidad Residencial que provoca la Modificación Puntual del Plan Parcial, puesto que Educación y Ciencia emplea éste tipo de Densidad, y no la Poblacional).

- Consulta al Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente, al objeto de comprobar los posibles efectos y repercusión que el aumento de Densidad Residencial provoca sobre la Evaluación Ambiental Previa de que fue objeto el P.A.U. de los Sectores S6-S10 con carácter previo a su trámite ante la C.P.U. de 23 de Octubre de 2.002.

2.4.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico deberá corregirse según se indica en las siguientes Observaciones:

- Del Documento Técnico deberán eliminarse todas las referencias y alusiones a que éste se ajusta a lo que establece la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo, relativa al “Régimen de Adaptación del Criterio de Densidad Poblacional”, puesto que aunque no existe incremento de Edificabilidad, si que existe cambio de Tipología Edificatoria; por lo que el tratamiento del Expediente necesariamente deberá ser el de “Modificación Puntual del Plan Parcial de los Sectores R6-R10” y no el que establece la Disposición Transitoria citada.
- Necesariamente tendrá que especificarse que el Aprovechamiento del Bajo Cubierta, de las Manzanas J1, J2 y K afectadas, 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.
- El Documento Técnico podría contar con un cuadro comparativo mediante el que se distinga perfectamente la actual “Densidad Residencial” de las Manzanas J y K respecto de la nueva “Densidad Poblacional”, calculada ésta última según establece la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo (3 Habitantes cada 100 m² Edificables Residenciales), de cuyo resultado comparativo se deduzca el posible incremento de Población que requiera a su vez ser compensada con el incremento de Sistemas Generales de Zonas Verdes o Espacios Libres Públicos, si es que este fuera el caso, puesto que posiblemente el ligero repunte Poblacional pudiera ser compensado al menos con el posible excedente de Sistema Local de Zonas Verdes del Plan Parcial del Sector S6-S10 datos que se desconocen totalmente, puesto que no se hace referencia alguna a ellos. En cualquier caso deberá indicarse si se supera o no la posible Densidad Poblacional inicialmente prevista en el Planeamiento, si es que éste tipo de Densidad hubiera sido tenida en cuenta entonces; así como la correspondencia y equivalencia del Nivel de Densidad Residencial de antes con el nuevo Nivel de Densidad Poblacional de ahora (Viviendas/Hectárea de antes respecto de Habitantes/Hectárea de ahora).

El cuadro comparativo al que se hace referencia en el párrafo anterior podría extenderse incluso al ámbito total del Plan Parcial de los Sectores S6-S10, si es que el ajuste y adecuación de Densidad Residencial por el de Densidad Poblacional fuese más rentable y beneficioso para el Planeamiento.

- La nueva Ordenanza Residencial Plurifamiliar para la Submanzana J2 y para la Manzana K, deberá ajustarse y completarse con todos los Parámetros Urbanísticos que establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. para Suelo Urbano Consolidado.
- La remisión que se realiza en la Modificación Puntual relativa a la definición geométrica de cada Manzana y parcela respecto del Plano MP-06 (página 17 del Documento Técnico) es errónea, puesto que la remisión realmente sería al Plano MP-07.
- Deberá especificarse si la Modificación Puntual del Plan Parcial de los Sectores R6-R10 se ve afectada por lo que establece la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., relativa a la “Construcción de Viviendas para Jóvenes”.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como INFORME Preceptivo y Vinculante de la Modificación Puntual del Plan Parcial de los Sectores Urbanizables R6-R10 de referencia, las Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas que se indican en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

La futura Aprobación Definitiva del Expediente Urbanístico de referencia por parte del Ayuntamiento, estará **CONDICIONADA** a que éste se complete y corrija administrativa y técnicamente como se especifica en los apartados citados en el párrafo anterior; debiendo remitir un ejemplar de él, convenientemente Diligenciado, en texto y planos, con las Aprobaciones Inicial y Definitiva por él acordadas.

El ejemplar solicitado será Inventariado y Depositado en el Archivo de Planeamiento Urbanístico Provincial que obra en el Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.

2.5 - TOMELLOSO - Plan Parcial de Mejora del Sector Urbanizable Residencial denominado: “Sector Niort”, del programa de Actuación Urbanizadora denominado a su vez: “Sector Nueva Creación Zona Sur, Sector Niort”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

2.5.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** José Javier Ramírez de Arellano Rayo. Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Febrero de 2006.
- **Población:** 37.532 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)

- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** P.G.O.U. C.P.U. de 2 de Noviembre de 1984.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Tomelloso a instancias de “Urbanizadora Niort, S.A.”.

2.5.2.- OBJETO:

Delimitar y definir un nuevo Sector Urbanizable Residencial procedente de la Reclasificación de 99.660,00 m² de Suelo Rústico de Reserva perteneciente al Polígono nº 58 del Catastro de Rústica, de forma que afecta totalmente a las Parcelas nº 3, 4, 5, 6, 7, 8, 77 y 78 y parcialmente a las Parcelas 15 y 16, todas ellas del mismo Polígono.

2.5.3.- 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.

Hay que indicar, que el trámite del presente Plan Parcial de Mejora procede de la “Consulta Previa” que la Mercantil “Urbanizadora Niort, S.A.” le propuso en fecha 2 de Junio de 2005 al Ayuntamiento de Tomelloso al amparo de lo establecido en el Artículo 64,7 del T.R.L.O.T.A.U.; así como que en Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 30 de Noviembre de 2005 se adoptó el acuerdo de comunicarle al interesado que se estimaba viable la Actuación Urbanizadora sometida a la “Consulta Previa” propuesta, con las condiciones que se derivaban del Informe de los Servicios Técnicos Municipales.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 29, Fasc. IV, de 8 de Febrero de 2008.
- Publicación Diario “Lanza”, de 2 de Febrero de 2008.
- Resultado de la Información Pública: Con alegaciones presentadas durante la Exposición Pública del P.P.M.
- Documento Urbanístico Informado por los Servicios Técnicos Municipales: Sí.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 26 de Marzo de 2009.

2.5.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- 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 deberá acreditar la justificación y el cumplimiento de todas las Observaciones establecidas en los Informes emitidos por dicha Confederación en fechas de 27 de Febrero y 28 de Abril de 2009.**

- Informe de la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica que corresponda, mediante el que se acredite la garantía de Suministro Eléctrico futuro a la localidad, provocado por el aumento de las nuevas demandas que conllevará el P.A.U. de referencia.
- Informes tanto de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social; como de, al menos, una Entidad competente en dicha materia (Ley de Accesibilidad)
- Nuevo Informe Adecuación Urbanístico Ambiental del Servicio de Evaluación Ambiental mediante el que se acredite el cumplimiento y justificación de todo aquello que establece el Informe emitido por el mencionado Servicio en fecha 19 de Febrero de 2009.

2.5.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Plan Parcial de Mejora deberá corregirse y completarse según recogen 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; debiendo 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 2009, 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. n° 98, de 25 de Mayo de 2009) Artículo relativo a “La Revisión de los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística: Concepto y Procedencia”.
- 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. Igualmente, la planta Ático de la Tipología Bloque también computará como Edificabilidad siempre.
- Los accesos a las parcelas desde el Viario nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en éste, sea cual sea el Uso de las mencionadas parcelas.
- Deberá establecerse la regulación relativa a la conservación de las Obras de Urbanización del ámbito del Sector, de sus dotaciones públicas y de las infraestructuras y servicios públicos que sirvan al mismo, todo ello de conformidad con lo que establece el Artículo 135 del T.R.L.O.T.A.U.

- El Plan Parcial de Mejora deberá referirse y establecer únicamente todos los Parámetros Urbanísticos y características referentes al propio Plan Parcial, debiendo eliminarse de él aquellos Parámetros Urbanísticos iniciales que se establecieron en la “Consulta Previa” que referente a la Actuación Urbanizadora se le planteó en su momento al Ayuntamiento de Tomelloso, y que parece ser que son los que ahora recoge el P.P.M.
- Relacionado con el apartado anterior, el Documento Técnico del Plan Parcial de Mejora deberá ajustarse totalmente, en cuanto a texto y planos, a lo que para este tipo de Planes establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., debiendo eliminarse de él todas las referencias y alusiones que se realizan respecto de la “Presente Consulta Previa... (¿?)”.
- Del Plan Parcial de Mejora deberá desaparecer la Compatibilidad de Uso del Sistema General de Zonas Verdes (y Espacios Libres) respecto del Sistema General Deportivo que se plantea, puesto que en todos los casos serían Sistemas Generales diferentes; independientemente de considerar además que las actuaciones a nivel de S.G. Deportivo disminuirían las del S.G. de Zonas Verdes y Espacios Libres, por lo que de optarse por continuar manteniendo la mencionada compatibilidad, deberá aumentarse la superficie de Suelo como destino S.G. de Zonas Verdes que establece el P.P.M., manteniendo siempre al menos esa superficie (8.257,40 m²s) con dicho destino (Espacios Libres)

2.5.6.- 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 Parcial de Mejora de referencia las Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas que se indican en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

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

El Informe Preceptivo y Vinculante que ahora emite la C.P.O.T. y U. no entra en ningún momento a valorar las Alegaciones de que fue objeto el P.P.M. de referencia durante su exposición al público, por considerar que es competencia total y plena la estimación o no, total o parcial, el contenido de las mismas.

Advertirle finalmente al Ayuntamiento de Tomelloso que la Aprobación Definitiva y Adjudicación futura del P.A.U. de referencia, implica que su contenido y finalidad computen necesariamente a efectos de lo que establece el apartado nº 13 de la Ley 2/2009, de 14 de Mayo de 2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo, por la que se modifica el Texto Refundido de la L.O.T.A.U. (D.O.C.M. nº 98, de 25 de Mayo de 2009); apartado relativo a la modificación que ha sufrido la redacción del nº 1 del Artículo 40 del

T.R.L.O.T.AU., relativo a la “Revisión de los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística: Concepto y Procedencia”; por lo que el Ayuntamiento debería plantearse la necesidad de dotarse de un Plan de Ordenación Municipal.

2.6 - VILLARTA DE SAN JUAN - Plan Parcial de Mejora de un Polígono Industrial ubicado en la confluencia de la Autovía A-4 con la Carretera Autonómica CM-3113 de Villarta de San Juan a Argamasilla de Alba, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

2.6.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** Jesús Pintado Manzaneque, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Inicialmente Junio de 2.008, finalmente Diciembre de 2009
- **Población:** 3.134 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** N.N.S.S. C.P.U. de 28-02-1991.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Villarta de San Juan.

2.6.2.- OBJETO:

Delimitar y definir un Sector Urbanizable Industrial ubicado en la confluencia de la Autovía A-4 y la CM-3113, con acceso al Sector desde esta Carretera Autonómica.

Previsiblemente se tratará del futuro Polígono Industrial Municipal de Villarta, puesto que el Ayuntamiento es el propietario mayoritario del Suelo Reclasificado, quedando establecido en principio que la Gestión de la Actuación será Directa, pudiendo ser Indirecta según se desarrollen los acontecimientos en un futuro.

2.6.3.- 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 99, de 26 de Mayo de 2.009.
- Publicación Diario “Lanza”, de 18 de Mayo de 2.009.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.
- Documento Urbanístico Informado por los Servicios Técnicos Municipales: No.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 5 de Octubre de 2.009.

2.6.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- Informe de la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica que corresponda, mediante el que se acredite la garantía de Suministro Eléctrico futuro a la localidad, provocado por el aumento de las nuevas demandas que conllevará el P.A.U. de referencia.
- Nuevos Informes 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; ya que los Informes que se aportan tanto de Aquagest, S.A. (Abastecimiento y Alcantarillado) como de Dragados (Depuración), datan en ambos casos de más de tres años de antigüedad.
- 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 Delegación Provincial de Cultura respecto del Control Arqueológico de la Actuación Urbanizadora, puesto que el Visado Autorizable emitido en fecha 28 de Agosto de 2009 por la mencionada Delegación no hace referencia alguna a las Parcelas Catastrales de Rústica números 32, 33, 41, 42, 43 y 9007 pertenecientes al Polígono nº 8.

2.6.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

Sin Observaciones Técnicas que realizar al respecto.

2.6.6.- 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 Parcial de Mejora de referencia las Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas que se indican en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

La futura Aprobación Definitiva por parte del Ayuntamiento, del que el P.P.M. ahora Informado formará parte, estará **CONDICIONADA** a que éste se complete administrativamente como se especifica en el apartado anterior, relativo a Consideraciones Administrativas; así como a que se cumplan las condiciones que establece el Informe de Adecuación Urbanístico Ambiental emitido, en fecha 17 de Noviembre de 2.009, por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Industria, Energía y Medio Ambiente (Certificado de la Empresa Gestora de la EDAR municipal sobre la capacidad de la misma para tratar los nuevos vertidos).

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

Cuando el Ayuntamiento Apruebe Definitivamente el P.P.M. ahora Informado deberá remitir un ejemplar de él, convenientemente Diligenciado, en texto y planos, con las Aprobaciones Inicial y Definitiva por él acordadas, debiendo hacer referencia ambas Diligencias a que se trata de un Plan Parcial de Mejora.

El ejemplar solicitado será Inventariado y Depositado en el Archivo de Planeamiento Urbanístico Provincial que obra en el Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.

En el momento de exponer este punto del Orden del Día por el Ponente de la C.P.O.T. y U., así como en la toma del acuerdo correspondiente, se ausenta de la Sala de Reuniones D. Jesús Pintando Manzaneque, por coincidir en su persona el hecho de tratarse del Redactor del Plan Parcial de Mejora de referencia, así como ser el Vocal representante en esta Comisión del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

3.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

3.1 - ARGAMASILLA DE ALBA - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Industrial denominado: “La Casilla”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Genaro Felipe Grisolia Ambrosini, Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: Si, en fecha 24 de Febrero de 2.009.

Fecha Redacción Documento Técnico: Septiembre de 2.008.

3.1.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S. (Silencio Administrativo 28-02-1986).
- **Población:** 7.387 habitantes (INE 1-1-2008)
- **Objeto:** Delimitación y definición de un nuevo Sector Urbanizable Industrial con Ordenación Detallada.
- **Superficie:** 219.859,00 m² (Inicialmente: 232.902,00 m²)
- **Situación:** Junto a la Autovía A-43, Ciudad Real-Atalaya del Cañavate, tramo Argamasilla de Alba a Tomelloso.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: “Argamasilla Agrícola, S.L.”)

3.1.2.- TRÁMITE:

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

Se acredita que el comienzo del trámite del P.A.U. procede del acuerdo Plenario de sesión de 24 de Agosto de 2.005 que establecen los Artículos 64,7 y 36 del Texto Refundido y del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. respectivamente, relativos a la Consulta Previa para realizar Actuaciones Urbanizadoras en Suelo Rústico de Reserva.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 56 de 15 de Marzo de 2.006.
- **Publicación Diario:** Lanza de 7 de Marzo de 2.006.
- **Resultado de la Información Pública:** Cinco alegaciones presentadas.
- **Fecha de Certificación:** 8 de Mayo de 2.006.
- **Acto de Apertura de plicas:** 23 de Mayo de 2.006.
- **Resultado del Acto:** Plica única presentada por D. Francisco Valverde Sánchez, en representación de “Argamasilla Agrícola, S.L.”.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Acuerdo Plenario.
- Concertación Administrativa, Trámite de Consulta Ayuntamientos Colindantes.
- Decretos de Alcaldía.
- Publicaciones efectuadas.
- Notificaciones a Titulares Catastrales afectados en Bienes y Derechos.
- Etc...

● Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana (Oficina de Planificación Hidrológica)	X		Se aporta Informe del Área de Gestión del DPH; dentro del que existe Informe, con <u>Condicionantes</u> , de la Oficina de Planificación Hidrológica
Dirección General del Agua	X		Se aporta. Sin competencias en materia de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración
Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento (Autovía A.43)	X		Informe Favorable con prescripciones que no afectan aparentemente a la Ordenación Detallada del Sector
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario

Carreteras de la J.C.C.M.	X		Sin afecciones a Carreteras de Titularidad Autonómica
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial	X		Sin afecciones a Carreteras de Titularidad Local
Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía	X		Visado Resolución Autorizable (Permiso de trabajos Arqueológicos)
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado por el Ayuntamiento
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social (COCEMFE)		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado por el Ayuntamiento
Delegación Provincial de Educación y Ciencia	X		Aunque se aporta no resulta necesario, al tratarse de una Actuación Industrial
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Vía Pecuaria no tenida en cuenta o no considerada por él

Compañía Suministro Eléctrico	X		El informe aportado hace referencia a cuestiones a considerar en el proyecto de electrificación del Polígono
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Se deberá presentar necesariamente
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad

- Resolución de 15 de Noviembre de 2.007 de la entonces Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, sobre la Evaluación Ambiental del “Plan Parcial del Paraje La Casilla” (Expte: PL/OT/CR-1027/06); Resolución de la que existe Informe Adecuación Urbanístico Ambiental emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la actual Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente emitido en fecha 2 de Diciembre de 2009, y cuyo literal es el que a continuación se inserta:

En respuesta a su solicitud de Informe-Adecuación del expediente “Plan Parcial de Mejora del sector urbanizable industrial denominado: La Casilla” de la localidad de Argamasilla de Alba a la Resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de 15 de noviembre de 2007 del Expte. PL/OT/CR/1027/06, revisada la Documentación Administrativa y Técnica remitida, le comunico lo siguiente:

No se acredita la existencia de recursos hídricos suficientes en la citada documentación ni en el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 17 de diciembre de 2007, cuya fotocopia se acompaña.

Tampoco se ha tenido en cuenta que por la parte oeste de las parcelas discurre el cauce de un arroyo.

Igualmente se comunica que el proyecto de urbanización también ha sido sometido al trámite de evaluación de impacto ambiental debiendo, en caso de subsanar las anteriores cuestiones, en la ejecución del mismo, cumplirse las condiciones prescritas en la Resolución de 15/11/2007, SOBRE LA DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO: POLIGONO INDUSTRIAL PARAJE LA CASILLA (EXP CR-5225/06), SITUADO EN EL TERMINO MUNICIPAL DE ARGAMASILLA DE ALBA (CIUDAD REAL), CUYO PROMOTOR ES ARGAMASILLA AGRICOLA S.L.

3.1.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye un Plan Parcial erróneamente denominado “Modificación de un Plan Parcial mediante el que se Reclasifican 219.859,00 m² de Suelo Rústico a Suelo Urbanizable Industrial.

El nuevo Sector, denominado “La Casilla” discurre paralelo y tangente a la Autovía A-43, y está separado del Núcleo de Población; tratándose por lo tanto de un Sector aislado de éste y autónomo respecto de las Infraestructuras de él. Esta última característica al menos, y en principio, en cuanto a Abastecimiento y Saneamiento, puesto que inicialmente se planteaba hacer uso de las Aguas Subterráneas de un pozo ubicado dentro del ámbito de Actuación del P.A.U., concretamente en el Polígono Catastral de Rústica nº 144, Parcela 99; así como ejecutar una Depuradora igualmente dentro de él.

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

Dentro del nuevo Sector se encuentra en funcionamiento un “Restaurante”, ubicado en uno de los extremos del ámbito de él.

Normativa Urbanística.

	N.N.S.S.	P.A.U.
Superficie Total	0,00 m ² s	219.859,00 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico		0,00 m ² s
Uso Principal		Industrial
Edificabilidad Bruta (lucrativa) Máxima		0,625 m ² t/m ² s
Coefficiente de homogeneización. En su caso		No se establecen
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)		137.629,00 u.a.
Aprovechamiento Tipo		0,6132 m ² th/m ² s

Superficie Neta Industrial		137.629,00 m ² s
Ordenanza		La establecida en el Plan Parcial para Industrias: Pequeña (Adosada o Aislada), Ligera (Aislada) y General (Aislada)
Parcela Mínima		Entre 400,00 m ² y 3.000,00 m ² , según tipo de Industria
Frente Mínimo		15,00 m
Retranqueos		Al frente; 10,00 m Al fondo y laterales: 3,00 m
Número de Plantas Máximo		2 plantas, y 3 plantas como bloque representativo con excepciones
Altura Máxima		14,00 m
Ocupación Máxima		La resultante de cumplir los retranqueos
Edificabilidad Neta Máxima		1,00 m ² t/m ² s
Número Máximo de Viviendas; Densidad Max.		Uso Industrial

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		219.859,00 m ² s
Edificabilidad lucrativa total		137.629,00 m ² t
Dotacional	10.992,95 m ² s	10.994,00 m ² s
Zonas Verdes	21.985,90 m ² s	24.192,00 m ² s
(●) Aparcamiento Público	344 Plazas	689 Plazas
Superficie neta Industrial		137.629,00 m ² s
Aprovechamiento		137.629,00 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R.		No se establece
Instalaciones propias		No se consideran
Red viaria		47.044,00 m ² s

- (●) Las 689 Plazas de Aparcamiento que recoge el Plan Parcial tienen carácter Privado, no citándose las Plazas Públicas.

3.1.4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Obras de urbanización:

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el anteproyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado.

- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema 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, planos, avance del presupuesto y pliego de condiciones.

3.1.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En él constan las siguientes estipulaciones:

1ª Ámbito y obras a realizar.

2ª Plazos de ejecución:

- En un plano no superior a seis meses desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora se presentará:
 - Proyecto de Urbanización adaptado a las determinaciones que se señalen por la Administración.
 - Proyecto de Reparcelación.
 - Escritura Pública de constitución de Entidad Urbanística de Conservación y Mantenimiento de la urbanización.
- El inicio efectivo de las obras se producirá dentro del mes siguiente a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Las obras se finalizarán en un plazo no superior a 24 meses desde su inicio.

3ª Retribución de la labor urbanizadora.

4ª Revisión de precios.

5ª Garantías:

Con la finalidad de asegurar las previsiones contempladas en el Programa de Actuación Urbanizadora formulado y cumplir lo preceptuado en el artículo 110.3 d) DL 1/2004 TRLOTAU, el Urbanizador ha entregado al Ayuntamiento, con carácter previo al acto de firma del convenio, aval bancario con garantía solidaria y renuncia del derecho de excusión por un valor equivalente al 7% del coste de urbanización previsto, copia del referido aval se incorpora como Anexo al presente Convenio,

6ª Vigencia, Resolución y Rescisión del Programa:

La vigencia del presente Programa será de CINCO años a contar desde su entrada en vigor, computados en la forma prevista en el presente convenio.

7ª Responsabilidad del Urbanizador y penalizaciones:

El Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de demora imputable al urbanizador que haga imposible concluir la Actuación integrada dentro de los seis (6) meses siguientes a la conclusión del plazo global estipulado, el Ayuntamiento podrá optar, indistintamente, por la resolución del programa mediante acuerdo expreso o por la imposición de las penalidades establecidas en el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de Junio, de Contratos de las Administraciones Públicas, tomando como coste estimado de las obras de urbanización el que se hace constar en la Proposición Económico-Financiera

Cuando se produzca demora imputable al Urbanizador en la ejecución de obras de urbanización por las que hubiera sido previamente retribuido, el Ayuntamiento, como Administración actuante, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 118.5 DL 1/2004 T.R.L.O.T.A.U., podrá declarar al Urbanizador incurso en mora y obligado a pagar el importe que resulte de aplicar el interés del dinero al tipo legal, sobre el valor de la obra u obras concretas que, de acuerdo con las especificadas, se encuentren pendientes de ejecución fuera de plazo.

Así mismo, el urbanizador será penalizado, a partir del tercer mes de retraso sobre el plazo de ejecución de las obras previsto, con el 1% mensual del importe de la obra que restase por ejecutar al principio de cada mes.

8ª Otros compromisos.

9ª Conclusión del Programa.

10ª Régimen Jurídico.

PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONOMICA:

El P.A.U del Sector Urbanizable Industrial denominado “La Casilla” se realiza mediante GESTIÓN INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

Consta que el Artículo 18 del T.R.L.O.T.A.U., regula las relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados, desarrollando las siguientes bases:

- A) El urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante retribución de terrenos edificables o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora.
- B) Los propietarios podrán cooperar con el urbanizador mediante la aportación de sus fincas originarias sin urbanizar y con arreglo a las dos modalidades genéricas siguientes:
 - 1ª Abonando en metálico y como retribución a favor del urbanizador su cuota parte de las cargas de la urbanización y garantizando esta deuda, para recibir a cambio las parcelas urbanizadas que le correspondan de acuerdo con el Programa.
 - 2ª Contribuyen proporcionalmente a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables. En este caso les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior, constituyendo la diferencia la retribución del urbanizador.

Los propietarios que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, podrán renunciar a ello si piden, mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora, la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo. En este caso el acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanística determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.

2. Gastos de urbanización:

<u>I.- Estimación costes de la obra de urbanización (s/Anteproyecto)</u>	
Movimiento de tierras	419.450,78 €
Cimentaciones, firmes y bordillos	840.025,29 €
Saneamiento	462.738,50 €
Agua potable y riego	503.715,34 €
Red de telefonía	251.857,67 €

Gas natural		167.905,11 €
Instalación de baja tensión		672.120,17 €
Instalación de alumbrado público		545.691,62 €
Señalización viaria		41.976,28 €
Jardinería y mobiliario urbano		125.922,12 €
Seguridad y salud		104.940,70 €
Control de calidad		62.964,42 €
Presupuesto de Ejecución Material (PEM)		4.199.308,00 €
PEM Desarrollo de Instalaciones (% s/ PEM) 15%		629.896,20 €
Gastos Generales 13%		627.796,55 €
Beneficio Industrial 6%		289.752,25 €
Presupuesto de Contrata		5.746.753,00 €

II.- Acometidas y obras exteriores

0,00 €

0,00 €

III.- Costes Indemnizaciones

Indemnizaciones por construcciones, etc...		0,00 €
Indemnizaciones vallas, canales riego, etc...		0,00 €
Indemnizaciones cultivos		0,00 €
Indemnizaciones arrendamientos / derechos personales		0,00 €
Indemnizaciones derechos reales (servidumb., usufruc.)		0,00 €
Total Indemnizaciones		0,00 €

IV.- Honorarios

Consulta Previa de Viabilidad		7.815,00 €
Plan Parcial Mejora		79.728,10 €
Estudio de Impacto Ambiental		11.959,21 €
Programa de Actuación Urbanizadora		88.552,26 €

Proyecto de Urbanización

Redacción del Proyecto		168.380,29 €
Redacción del Estudio de Seguridad e Higiene		7.684,73 €
Redacción de Proyectos Desarrollo de Instalaciones		58.933,10 €

Dirección de las Obras

Técnico Superior		84.190,14 €
Técnico de Grado Medio		102.048,66 €
D.o. Des. e instal.		25.257,04 €
D.o. Seguimiento y Control Plan Seguridad e Higiene		17.931,05 €

Gestión

Redacción del Proyecto de Reparcelación		148.684,01 €
Amojonamiento y replanteo parcelas resultantes		6.000,00 €

Total Honorarios 807.163,59 €

V.- Otros Gastos

Impuestos y licencias (0,5% s/ Pres. Contrata) 28.733,76 €
Notarías y Registros (1,5% s/ Pre. Contrata) 86.201,29 €

Total Otros Gastos de Gestión 114.935,06 €

VI.- Gastos financieros 5% 333.442,58 €
VII.- Beneficio Empresarial Urbanizador 5% 333.442,58 €
(Se calculan sobre la suma de los epígrafes I a V)

TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN
sin IVA 7.335.736,82 €

Salvo la previsión estimada relativa al presupuesto de contrata de la obra de urbanización, las acometidas de obras exteriores (epígrafes I y II) y las indemnizaciones que por la destrucción de obras, instalaciones o plantaciones que se determinarán en el Proyecto de Reparcelación (epígrafe III) las cantidades señaladas tendrán la consideración de máximas y partidas cerradas y a tanto alzado, no pudiéndose, en consecuencia, modificar o alterar al alza en ningún caso.

3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

Pago de Retribución

Al no concurrir supuesto alguno que excepcione la forma legal ordinaria de retribución y al haberse así previsto, salvo acuerdos puntuales, el pago en metálico de los gastos de la urbanización por los propietarios afectados se ajustará a las siguientes reglas:

La cuota asignada vendrá determinada en el Proyecto de Reparcelación desglosándose en el mismo y para cada una de las fincas afectadas las cargas a satisfacer en atención al aprovechamiento urbanístico que se les atribuya.

Provisionalmente y tomando como coste de la actuación la cantidad de 7.335.736,82 € resultaría una cuota de urbanización de 30,66 €/m² de suelo bruto (sin IVA).

El procedimiento a seguir para retribuir la labor del Urbanizador mediante pago en metálico, se ajustará a las reglas contenidas al efecto en el Artículo 119.2 del Decreto Legislativo 1/2004 T.R.L.O.T.A.U.

Valoración y adjudicación en la Reparcelación

El proyecto de reparcelación procederá a la adjudicación de las parcelas resultantes y a efectuar las operaciones complementarias, en base a, en primer lugar, al principio de autonomía de la voluntad de los participantes en el programa y en los términos previstos en

el Artículo 93 y concordantes del D.L. 1/2004 T.R.L.O.T.A.U.

A los anteriores efectos y sin perjuicio de su exacta determinación en el momento oportuno y de acuerdo con las reglas previstas, resultan las valoraciones siguientes:

Superficie total	239.280,00 m ²
Edificabilidad Total	146.146,01 m ² t
Gastos de urbanización por m ² de suelo bruto	30,66 €/m ² s
Gastos de urbanización por m ² de techo	50,19 €/m ² t
Valor de Repercusión del m ² techo urbanizado (estimado)	90,00 €/m ² t
Valor de Repercusión del m ² de suelo bruto urbanizado	24,31 €/m ² s
Valor de Repercusión del suelo por m ² techo urbanizado	39,91 €/m ² t

3.1.6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

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

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

El Expediente Administrativo del P.A.U. deberá completarse con:

- 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 que se recabe deberá acreditar el cumplimiento y justificación de los Condicionantes impuestos por la Oficina de Planificación Hidrológica de la Confederación Hidrográfica del Guadiana respecto del Informe que expresamente emitió en fecha 30 de Enero de 2008 respecto del P.A.U. de referencia; Informe que necesariamente deberá estar relacionado con el Informe de Sostenibilidad Ambiental que la mencionada O.P.H. ha realizado del futuro Plan de Ordenación Municipal de Argamasilla de Alba.(fechado éste último el 22 de Abril de 2009)

En especial, el nuevo Informe de la C.H.G., además de referirse al cumplimiento y justificación de los Condicionantes impuestos en el Informe emitido por ella respecto del P.A.U. “La Casilla”, deberá especificar concretamente la “Autorización o no de la concesión de las Aguas Subterráneas” que le solicitó el Ayuntamiento de

Argamasilla de Alba en fecha 10 de Octubre de 2006; petición que se entendería denegada por el hecho de que la propia C.H.G. indique en el Informe del Programa, de fecha 30 de Enero de 2008, que “Las parcelas que fuesen de regadío y tuvieran acreditado aprovechamiento de aguas subterráneas o superficiales, lo notificarán a la Comisaría de Aguas para su caducidad cuando sean calificadas como Urbanizables”

- Nuevo Informe de la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica que corresponda, mediante el que se acredite la garantía de Suministro Eléctrico futuro a la localidad, provocado por el aumento de las nuevas demandas que conllevará el P.A.U. de referencia.
- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad.
- Reiterar los Informes 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).
- Nuevo Informe Adecuación Urbanístico Ambiental emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente, mediante el que se acredite el cumplimiento y justificación de lo indicado en el Informe emitido por dicho Servicio en fecha 2 de Diciembre de 2009.

3.1.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- Al Documento Técnico del Plan Parcial deberá añadirse además el término “de Mejora”, debiendo eliminarse el término “Modificado”.
- Subsano el punto anterior, el P.P.M. deberá ajustarse totalmente, tanto en texto como en planos, a lo que específicamente establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. para este tipo de Plan, del que se comprueba que no se hace referencia alguna en ningún punto de él.
- 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.
- 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.
- Del Documento Técnico deberán eliminarse todas las alusiones a “Modificación”.
- Deberá aclararse la conexión del Sector con la Carretera de Peñarroya (CM-3115 de Argamasilla de Alba a Ruidera), puesto que si estuviera previsto el acceso desde la mencionada Carretera al Sector, el tratamiento del camino que va desde éste a dicha

Carretera debería ser necesariamente el de Sistema General adscrito a la Actuación, debiendo contemplarse su correspondiente Urbanización. Igualmente deberán contemplar y especificar las Infraestructuras Generales que discurrirán por el mencionado camino (supuestamente público).

- Se recomienda el reestudio y reubicación en la medida de lo posible de las Zonas Verdes y del Equipamiento Público, puesto que aunque ajustado en cuanto a superficie y a las condiciones formales que exige el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. respecto de las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos posiblemente la ubicación que plantea el Plan Parcial no es la más adecuada; reubicación que posiblemente reduciría incluso la superficie de Viales a Urbanizar.
- El Estándar Urbanístico de Calidad Urbana relativa a Aparcamientos Públicos no ha sido considerado, debiendo cuantificarse y justificarse gráficamente; advirtiéndoles que los accesos a las Parcelas desde el Viario nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas, sea cual sea el Uso de las mencionadas parcelas.
- Con los datos que contiene el Plan Parcial, el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto, coincidente ésta última con el ámbito espacial del Sector, no podrá ascender nunca a 0,6132 u.a., presentando un déficit de 0,0127 u.a., por lo que la Cesión del Aprovechamiento Tipo que plantea el P.A.U. en inferior al 10%; cuestión que en cualquier caso tendrá que aclararse justificadamente.
- El Documento Técnico confunde reiteradamente Edificabilidad con Aprovechamiento.
- La Normativa Urbanística que establece el Plan Parcial para los tres tipos de Industria que se prevén (Pequeña, Ligera y General), deberá contemplar necesariamente todos los Parámetros Urbanísticos que establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. para Suelo Urbanizable.

3.1.6.3.- Observaciones en cuanto al Anteproyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- En el anteproyecto deberán reflejarse las acometidas y obras exteriores.
- 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.
- Puesto que el P.A.U. ahora Informado consta de Anteproyecto de Urbanización; se le advierte al Ayuntamiento que en aplicación del Artículo 111,3 del Texto Refundido de la

L.O.T.A.U., el Proyecto de Urbanización definitivo se someterá al procedimiento de Aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora.

3.1.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Proposición Jurídico-Económica:

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

- Costes de acometidas y obras exteriores.
- Indemnizaciones.
- Gastos de conservación.

3.1.7.- 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:

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

2º Es sin perjuicio de la viabilidad futura de los Usos y Actividades a implantar en el Polígono Industrial a desarrollar, estando éstas supeditadas a las correspondientes Licencias de Actividades a conceder por el Ayuntamiento.

3.2 - CARRIÓN DE CALATRAVA - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución Residencial UE-5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento

Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Juan M. Sayago Bautista. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Febrero de 2.009.

3.2.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 05-10-1994, D.O.C.M. de 18-11-1994.
- **Población:** 2.849 habitantes (INE 1-1-2008)
- **Objeto:** Desarrollo de una Unidad de Ejecución Residencial (UE-5), ya contemplada en las N.N.S.S., modificando, entre otras cuestiones, los límites de ésta al objeto de incluir la ejecución de un Sistema General Viario ubicado en un borde de la Actuación. Sistema General perimetral que va desde la Calle Magallanes hasta los Sectores SR-5, SR-6, SR-7 y SR-8, concluyendo finalmente en la Unidad de Ejecución UE-6 y con la Carretera de entrada a Carrión de Calatrava procedente de Ciudad Real.
La inclusión dentro de la UE-5 del Sistema General Viario se ve recompensada con el aumento de Densidad Residencial que recoge el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora del que consta el P.A.U., pasando de 30 Viv./Ha a 60 Viv./Ha (de 88 Viviendas a 188 Viviendas.
- **Superficie:** 31.430,33 m² (Excluido un Sistema General de un Viario de Borde de 3.445 m²s).
- **Situación:** Al Noreste de la localidad, rodeada de Suelo Urbano Consolidado y frente a un Sistema General Viario perimetral.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: IURBENTIA PROMOCIÓN INMOBILIARIA, S.A.)

3.2.2.- TRÁMITE:

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

- **Publicación D.O.C.M:** nº 61, de 30 de Marzo de 2.009.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 18 de Marzo de 2.009.
- **Resultado de la Información Pública:** 1 Alegación presentada por D. Francisco Expósito Moreno.
- **Fecha de Certificación:** 30 de Abril de 2.009.
- **Acto de Apertura de plicas:** 11 de Mayo de 2.009.
- **Resultado del Acto:** Plica única presentada por “Iurbentia Promoción Inmobiliaria, S.A.”; sin Alternativas Técnicas en competencia.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Certificaciones Municipales.
- Publicaciones efectuadas.
- Informes Sectoriales.
- 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		Se aporta, no encontrando elementos que impidan el trámite normal del proyecto, con la <u>condición</u> de que no se sobrepase el volumen (establecido por la Oficina de Planificación Hidrológica) de 348.195 m ³ anuales de Agua Potable
Dirección General del Agua	X		Se aporta. Sin competencias en materia de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración
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	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado por el Ayuntamiento
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado por el Ayuntamiento
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social (COCEMFE-Castilla La Mancha)	X		Informe con Observaciones
Delegación Provincial de Educación y Ciencia	X		Informe Favorable
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Vía Pecuaria no tenida en cuenta o no considerada por él

Compañía Suministro Eléctrico	X		Se aporta, hace referencia el acceso y a la conexión a las Redes de Distribución; no poniendo en duda el futuro suministro eléctrico a la UE-5
Compañía Suministro Gas		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado por el Ayuntamiento
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas (Aquagest, S.A.)	X		Incremento de Abastecimiento garantizado con los recursos hídricos actuales, considerando el consumo más desfavorable. La Infraestructura de Saneamiento existente está capacitada para absorber el aumento de aguas residuales que conllevará el desarrollo de la UE-5
Compañía Telefónica		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado por el Ayuntamiento
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad

3.2.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, mediante el que:

- Se incluye entro del ámbito de Actuación de la UE-5 un Sistema General Viario ubicado en un borde de la Unidad, y desde el que se producirán los accesos principales al resto de Viales que generará el desarrollo de ésta.
- Se aumenta la Densidad Residencial establecida en las N.N.S.S. Vigentes en la localidad para la UE-5, pasando de 30 Viv./Ha a 60 Viv./Ha.; lo que implicará pasar de una Edificabilidad Bruta Residencial Máxima de 0,40 m²t/m²s a 0,70 m²t/m²s.
- Se introduce la posibilidad de edificar viviendas en Tipología Edificatoria Unifamiliar (¿?) con Calificación ER-1, además de la Tipología de Bloque Aislado (BA) ya contemplada en las Normas (¿?).

El Programa de Actuación Urbanizadora consta también del correspondiente Anteproyecto de Urbanización del ámbito de Actuación de la Unidad de Ejecución.

Normativa Urbanística.

	N.N.S.S.	P.A.U.
Superficie Total (Excluido en Sistema General Viario de Borde)	29.482,61 m ² s	31.430,33 m ² s
Sistemas Generales adscritos	0,00 m ² s	3.445,00 m ² s
Uso Principal	Residencial	Residencial

	Edificabilidad Bruta (lucrativa) Máxima	0,40 m ² t/m ² s	0,70 m ² t/m ² s
(□)	Coeficientes de homogeneización. En su caso	No se establecen	- Viv. Bloque Abierto: 1,50 - Viv. Unif. Res. Intensiva: 1,50
	Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	11.793,04 u.a.	22.001,00 u.a.
	Aprovechamiento Tipo	0,40 m ² th/m ² s	0,70 m ² th/m ² s
	Superficie Neta	No se establece	14.656,71 m ² s
	Ordenanza	Vivienda Unifamiliar ER-1	- Bloque Abierto: B.A. - Vivienda Unifamiliar: ER-1
	Parcela Mínima	60,00 m ² s	No se especifica
	Frente Mínimo	No se establece	No se especifica
	Retranqueos	3 m a linderos posteriores	No se especifica
	Número de Plantas Máximo	2 plantas (B+1)	No se especifica
	Altura Máxima	7,00 m	No se especifica
	Ocupación Máxima	20 m de fondo	No se especifica
	Edificabilidad Neta Máxima	No se establece	1,5 m ² t/m ² s para ambas Tipologías Edificatorias
(*)	Número Máximo de Viviendas; Densidad Max.	88 Viv.; 30 Viv/Ha	188 Viv.; 60 Viv/Ha

(□) Los Coeficientes de Homogeneización que se indican los recoge el Informe del Técnico Municipal, no haciendo referencia alguna sin embargo el P.E.R.I.M. del P.A.U.

(*) De las 188 Viviendas previstas, 164 de ellas lo serán en Bloque Abierto y 24 en Unifamiliar.

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
	Superficie a ordenar	31.430,33 m ² s
	Edificabilidad lucrativa total	22.001,00 m ² t
	Dotacional (20 m ² s/100 m ² t)	4.400,20 m ² s
	Zonas Verdes (18 m ² s/100 m ² t)	3.960,18 m ² s
(○)	Sistema General de Espacios Libres	750,00 m ² s
	Aparcamiento Público	165 Plazas
(●)	Superficie neta	14.656,71 m ² s
	Aprovechamiento	33.001,15 u.a.
	Suelo 10% A.T.A.R. (10% 33.001,50 u.a.)	3.300,15 m ² s
	Instalaciones propias	No se establecen
	Red viaria	4.682,42 m ² s

(○) El P.E.R.I.M. asume que los 750,00 m² de Sistema General de Espacios Libres que requiere el aumento de Densidad (a razón de 3 habitantes por Vivienda) se compensa con el excedente de los 7.500 m²s que de este Sistema General está destinado en las N.N.S.S. a una población de 2.670 habitantes.

(●) Los 14.656,71 m²s se descomponen a su vez en:
11.776,61 m²s con destino Residencial Bloque Aislado.
2.880,10 m²s con destino Residencial Unif. Res. Intensiva.

3.2.4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Obras de urbanización:

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

Documentos del Anteproyecto:

El Anteproyecto consta de memoria y planos.

3.2.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En él constan las siguientes estipulaciones:

A) OBLIGACIONES DE IURBENTIA.

1ª Plazos de presentación del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

El Proyecto de Urbanización se presentará dentro del plazo de tres meses desde la aprobación definitiva y adjudicación del PAU UE-5 a favor de Iurbentia.

El Proyecto de Reparcelación se presentará dentro del plazo máximo de los dos meses siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

2ª Plazos para el inicio de las obras de urbanización y de la ejecución de dichas obras. Avales.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización no será superior a 24 meses contado desde la fecha de su inicio que tendrá lugar dentro del primer año de vigencia del Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado, conforme a lo previsto en la legislación vigente (Art. 110.3.b) LOTAU).

3ª Los Gastos de Urbanización de la Ronda de Circunvalación serán asumidos por los propietarios afectados por el P.A.U. de la UE-5.

Los propietarios afectados por la UE-5 costearán las obras de urbanización de la ronda de circunvalación calificada como sistema general exterior a dicho ámbito.

4ª Cesión al Ayuntamiento del suelo sustentante del 10% del aprovechamiento urbanístico.

5ª Cesión de los terrenos destinados a sistemas generales, sistemas locales y dotaciones públicas.

B) OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE CARRIÓN DE CALATRAVA.

1ª Obtención de los terrenos necesarios para la ejecución de la Ronda de Circunvalación.

2ª Garantizar el cumplimiento del Convenio Urbanístico “para anticipar las obras de urbanización de un tramo de viario de nueva apertura en terrenos incluidos en la UE-5” suscrito entre Iurbentia y el Ayuntamiento de Carrión de Calatrava.

3ª Recepción de las obras de urbanización.

C) EDIFICACIÓN.

D) GARANTÍA DE RETRIBUCIÓN.

D) MODIFICACIONES, VIGENCIAS, CADUCIDAD Y RESOLUCIÓN DEL PROGRAMA.

E) CELEBRACIÓN Y PERFECCIONAMIENTO DEL PRESENTE CONVENIO URBANÍSTICO.

PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA:

El P.A.U de la UE-5 se realiza mediante GESTIÓN INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

A tenor de lo establecido en el Artículo 110.4.3 L.O.T.A.U., entre las determinaciones obligatorias de los Programas de Actuaciones Urbanísticas, deberán figurar las relativas al desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios de suelo, para lo cual deberán establecerse unas BASES DE COLABORACIÓN.

Las bases que forman parte del Programa consisten en lo siguiente:

1ª Retribución de la urbanización mediante contraprestación dineraria.

El propietario que optare por esta forma de retribución abonará la cantidad de 63,40 € por cada m² de terreno sin urbanizar que posea en el momento inicial y que aporte al ámbito objeto del presente documento.

2ª Retribución de la urbanización mediante la adjudicación de terrenos.

De conformidad con las previsiones contenidas en la LOTAU, la retribución del Urbanizador se llevará a cabo, en su caso, mediante la adjudicación de solares resultantes de la actuación, y a tal efecto:

- El Urbanizador recibirá el suelo urbanizado capaz de albergar el 76,02% de la edificabilidad que corresponde en función de la finca aportada el desarrollo urbanístico.
- La Propiedad recibirá el suelo urbanizado capaz de albergar el 23,98% de la edificabilidad que corresponda en función de la finca aportada el desarrollo urbanístico.

3ª Modificaciones de la previsión inicial de gastos de conformidad con lo establecido en el Artículo 115.4 LOTAU.

4ª A) Adjudicaciones de parcelas.

5ª A) Garantías

2. Gastos de urbanización:

CONCEPTO	€
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN	1.483.931,25
PROYECTO MEDIO AMBIENTE TOPOGRÁFICO	63.000,00
ASESORAMIENTO JURÍDICO	50.000,00
TASAS	9.000,00
PROMOCIÓN GESTIÓN + BENEFICIO	243.649,05
CONSERVACIÓN URBANIZACIÓN	27.000,00

GASTOS FINANCIEROS	116.000,00
TOTAL SIN IVA	1.992.580,30

Es necesario expresar que existen partidas que no se han valorado por imposibilidad en este momento y otras que son estimaciones y que casi con toda seguridad deberán ser modificadas.

En consecuencia, será la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación la que establecerá las cantidades exactas de los gastos de urbanización. Dichos gastos serán la base definitiva para concretar las cantidades que corresponden al urbanizador para cobrarse, tanto en metálico como en especie.

3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

Pago en metálico:

El propietario que opte por esta forma de retribución abonará la cantidad de 63,40 € por cada m² de terreno sin urbanizar (IVA no incluido).

Pago en terrenos:

De conformidad con las previsiones contenidas en la LOTAU, la retribución del Urbanizador se llevará a cabo, en su caso, mediante la adjudicación de solares resultantes de la actuación y a tal efecto:

- El Urbanizador recibirá el suelo urbanizado capaz de albergar el 76,02% de la edificabilidad que corresponda en función de la finca aportada al desarrollo urbanístico.
- La Propiedad recibirá el suelo urbanizado capaz de albergar el 23,98% de la edificabilidad que corresponda en función de la finca aportada al desarrollo urbanístico.

3.2.6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

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

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

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- Nuevo Informe que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al

Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005; todo ello por considerar que el Informe que se aporta, que data de 1 de Octubre de 2.009, recoge expresamente que: “La Oficina de Planificación Hidrológica estima que existirían recursos suficientes para llevar a cabo la actuación planteada y sería compatible con la Planificación Hidrológica, si se asegura que la suma del consumo de los Sectores existentes, más el incremento de consumo que supondrán los Sectores futuros, no rebasa el límite de 348.195 m³/año”.

- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas sobre la suficiencia de la Red Local en cuanto a Abastecimiento en la localidad; ya que el Informe aportado (Aquagest, S.A.) únicamente hace referencia a la suficiencia de la Infraestructura de Saneamiento.
- Informe de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico); si es que éste fuera necesario.

3.2.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora deberá corregirse y completarse según 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, 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 Sector, de sus dotaciones públicas y de las infraestructuras y servicios públicos que sirvan al mismo, todo ello de conformidad con lo que establece el Artículo 135 del T.R.L.O.T.A.U.
- Necesariamente se deberá contemplar que el ámbito espacial de la Unidad de Ejecución el Suelo destinado a Sistemas Generales de Espacios Libres exigibles por el aumento de Densidad Residencial que plantea el P.E.R.I.M.; Reserva de Suelo que deberá realizarse de forma similar a como la contempló la Modificación Puntual nº 7b de las N.N.S.S. de Carrión de Calatrava (Aprobada Definitivamente en C.P.U. de 9 de Octubre de 2.006) y

mediante la que se le aumentaron la Densidad y la Edificabilidad Residenciales a los Sectores Urbanizables Residenciales: SR-5, SR-6, SR-7A, SR-7B y SR-8.

En el sentido de esta exigencia hay que advertir que el excedente que de este Sistema General recoge el P.E.R.I.M (7.500 m²s) no solo sería para la población actual, sino para la prevista: es decir Sectores Urbanizables o Unidades de Actuación Residenciales que no hayan previsto dentro de su ámbito la Reserva para Sistemas Generales de Espacios Libres. No obstante también se les recuerda que en el P.E.R.I.M. hay un excedente de Sistema Local de Zona Verde de 854,85 m²s que podrían compensar la deficiencia del Sistema General al que se hace referencia.

- Deberá concretarse la discrepancia que existe en cuanto a los Coeficientes Correctores de Uso y Tipología; puesto que, mientras que en el P.E.R.I.M. no se establecen, el Informe Técnico Municipal recoge que tanto para Bloque Aislado como para Residencial Unifamiliar será de 1,50, por lo que de optarse por este último, el Aprovechamiento Urbanístico, y por lo tanto la Cesión del Suelo Residencial para materializar el 10% del Aprovechamiento Tipo sería mayor que la que indica el P.E.R.I.M. No obstante pudiera tratarse de un error, puesto que en definitiva se emplea el mismo Coeficiente para distintas Tipologías, por lo que igualmente se podría optar por el Coeficiente Corrector: 1,00 para ambas, en cuyo caso el Aprovechamiento Urbanístico sería el que establece el Plan Especial (22.001,00 u.a.)
- El P.E.R.I.M. deberá ajustarse totalmente, en cuanto a texto y planos, a lo que para este tipo de Planes establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Igualmente, el Plan Especial deberá recoger expresamente todos los Parámetros Urbanísticos de las dos Tipologías Edificatorias que se permitirán (B.A. y ER-1); ya que únicamente se hace referencia y se remite a la Ordenanza Urbanística correspondiente para cada una de las dos Tipologías Edificatorias de las N.N.S.S. En cualquier caso, deberá incluirse un cuadro comparativo que distinga todos los Parámetros Urbanísticos establecidos en las N.N.S.S. para la UE-5 respecto de los nuevos Parámetros que se le aplicarán a dicha Unidad en el P.E.R.I.M., ya que se comprueban discordancias tanto de unos como de otros, incluso respecto de la Tipología Edificatoria que establecen las Normas para la UE-5 y la que establece el Plan; sirva como ejemplo comparar el contenido del P.E.R.I.M. respecto de lo que establecen las Normas en su Tomo I relativo a Información Urbanística (página 46) y en el Tomo III relativo a Normas Urbanísticas y Administrativas (Título II, páginas 8, 9 y 10 y Título IX, páginas, 7, 8 y 10).

3.2.6.3.- Observaciones en cuanto al Anteproyecto 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.
- Los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) deberán cumplir lo establecido en el Anexo I Normas

de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha. Así mismo deberán reflejarse las plazas reservadas a minusválidos.

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

3.2.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Proposición Jurídico-Económica:

- En los gastos de urbanización se deberán reflejar los gastos de indemnización que procedan en su caso, según se establece en el artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U.
- Se deberán valorar todas las partidas de gastos y se estimará la totalidad de los gastos de urbanización por los conceptos que se establecen en el Artículo 115, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 110, los Programas de Actuación Urbanizadora, del T.R.L.O.T.A.U.

Propuesta de convenio:

- Se deberá asegurar el cumplimiento de sus previsiones mediante garantía, financiera o real, por importe mínimo que reglamentariamente se determine y que no podrá ser inferior al 7 % del coste previsto de las obras de urbanización. Así mismo se hará constar las penalizaciones que regularan la adjudicación, de conformidad con lo establecido en el Artículo 110, los Programas de Actuación Urbanizadora, del T.R.L.O.T.A.U.

3.2.7.- 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 acuerdo que adopta la Comisión no entra en ningún momento a valorar la Alegación de que fue objeto el P.A.U. durante su exposición pública, por considerar que es competencia total y plena la estimación o no, total o parcial, del contenido de la misma.

4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4.1 - ARGAMASILLA DE ALBA – Proyecto de Urbanización del Plan Parcial del Sector Urbanizable Residencial “El Rincón”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor del Proyecto de urbanización: Manuel Ortiz Cárdenas. Arquitecto.

Proyecto Visado por Colégio Profesional: No.

Fecha del Proyecto: Septiembre de 2.009.

4.1.1.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL "EL RINCÓN":

- **Informe Preceptivo:** Condicionado a subsanaciones en C.P.O.T. y U. de sesión de 15 de Diciembre de 2.008
- **Aprobación definida del Plan Parcial:** Pleno Municipal con fecha 11 de agosto de 2.009.
- **Publicación de la Aprobación del Plan Parcial:** D.O.C.M número 181 de fecha 16 de septiembre de 2.009.
- **Publicación texto del Plan Parcial:** B.O.P número 110 de fecha 14 de septiembre de 2.009.

4.1.2.- TRÁMITE:

Las publicaciones realizadas hacen referencia a “... a la alternativa técnica del PAU, para la urbanización de la unidad, Zona del Rincón, integrada por el Plan Parcial de Ordenación,

proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización”

- **Publicación D.O.C.M:** N° 73, de fecha 6 de abril de 2.007.
- **Publicación Diario:** Lanza, de fecha 28 de marzo de 2.007.
- **Resultado de la información pública:** No han existido alegaciones durante el periodo de información pública, según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 26 de junio de 2.009.

- **Concertación administrativa:**
 - Solicitud de Informe a: Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente, Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía.

- **Documentación administrativa presentada (Documentación mas relevante):**
 - Exposiciones públicas efectuadas
 - Certificaciones Municipales.(No existe informe técnico Municipal)
 - Informe jurídico.
 - Informes sectoriales:
 - Resolución de fecha 14-8-2.009 de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente, sobre Evaluación de Impacto Ambiental, debiendo presentar la documentación Ambiental donde consta entre otras consideraciones:

Para la ejecución del proyecto son necesarias las siguientes licencias, autorizaciones o concesiones administrativas:

- *de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, donde se informe positivamente sobre la disponibilidad de recursos suficientes para llevar a cabo la actuación planteada y su compatibilidad con la Planificación Hidrológica.*
- *de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía respecto el patrimonio histórico y arqueológico.*
- *del Ayuntamiento y de otros organismos oficiales en aplicación de la legislación sectorial*

Resuelve que no es necesario someter el proyecto de referencia al procedimiento reglado de evaluación del impacto ambiental siempre que se realice conforme a la solicitud presentada y a las prescripciones de esta Resolución.

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

Documentos del proyecto:

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

4.1.4.- OBSERVACIONES 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 deberán constar las acometidas de los servicios urbanísticos a las parcelas (saneamiento, agua potable y telefonía).
- 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.
- Deberán reflejarse las plazas de aparcamiento reservadas para minusválidos según se establece en Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Las aceras de 1,5 m de anchura y con las farolas dentro de ellas, no cumplen con lo establecido en el anexo 1. Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, donde consta que para que un itinerario sea accesible deberá tener una anchura libre mínima de 1,50 m.

4.1.5.- DIFERENCIAS ENTRE EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN ACTUAL Y EL

PLAN PARCIAL:

La calle número 1 de 10 m de anchura, existente en el Plan Parcial se ha eliminado en el Proyecto de Urbanización que ahora se Informa, puesto que dicho Vial se ha desplazado fuera del ámbito del Sector “El Rincón”, haciéndolo coincidir con el “Antiguo Trazado del Ferrocarril” (Desmontado y Explanado); para ello basta comparar, por ejemplo, los Planos n^{os} 1 y 2 (Ordenación y Ordenación Detallada) y los planos n^{os} 1 y 2 (Situación y Sistema Viario: Planta) del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización respectivamente.

4.1.6.- ACUERDO C.P.O.T. Y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Proyecto de Urbanización de referencia por considerar que éste no se ajusta a la Ordenación establecida en el Plan Parcial Informado por la C.P.O.T. y U. en sesión de 15 de Diciembre de 2008; por lo que cuando el Ayuntamiento solicite de la C.P.O.T. y U. Informe (Técnico y Jurídico) del Programa de Actuación Urbanizadora del “Sector el Rincón”, deberá presentar el Plan Parcial de Mejora correspondiente; siempre y cuando pretenda ejecutar la Ordenación que contiene el Proyecto de Urbanización ahora Informado Desfavorablemente, en cuyo caso dicho Proyecto formará parte de la Alternativa Técnica del futuro P.A.U.

4.2 - VILLARRUBIA DE LOS OJOS – Proyecto de Urbanización del Sector Urbanizable Residencial “Las Villas”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo.

Autor del Proyecto de urbanización: Rafael Humbert Fernández. Arquitecto.

Proyecto Visado por Colegio Profesional: Sí, en fecha 14 de Abril de 2009.

4.2.1.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL P.A.U. DEL SECTOR RESIDENCIAL “LA VILLAS”:

- **Informe Preceptivo:** Condicionado a subsanaciones en C.P.O.T y U. de sesión de 26 de Febrero de 2.009.
- **Aprobación y adjudicación del P.A.U.:** En Pleno Municipal de 29 de Febrero de 2.008.
- **Adjudicatario:** Inversiones y Proyectos Inmobiliarios Guadiana, S.L.
- **Publicación de la Aprobación del P.A.U:** D.O.C.M. de fecha: 19 de Junio de 2.009.
- **Inscripción en el registro del P.A.U:** N° 175 con fecha 8 de Mayo de 2009.

4.2.2.- TRÁMITE:

- **Publicación D.O.C.M:** N° 173, de fecha 4 de Septiembre de 2.009.
- **Publicación Diario:** Tribuna, de fecha 3 de Septiembre de 2.009.
- **Publicación B.O.P.:** N° 106, 4 de Septiembre de 2009.
- **Resultado de la información pública:** Sin alegaciones al proyecto de urbanización según acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de sesión 2 de Octubre de 2.009.

- **Concertación administrativa:**
 - Solicitud de Informe a: Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente.
- **Documentación administrativa presentada (Documentación mas relevante):**
 - Exposiciones públicas efectuadas.
 - Certificados de acuerdo plenario de fecha 2 de Octubre de 2009, aprobando inicialmente el Proyecto de Urbanización y solicitar acuerdo preceptivo de la C.P.U.
 - Informes sectoriales:
 - Informe de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente, de fecha 17 de Septiembre de 2.009, donde consta que no es necesario el inicio de un nuevo trámite de evaluación de impacto ambiental, teniendo en cuenta que en la resolución de 10-01-2007 (DOCM de 24-01-2007) sobre no necesidad de evaluación ambiental del PAU, ya se tuvo en cuenta el anteproyecto de urbanización y se evaluaron sus efectos más relevantes sobre el medio ambiente.

4.2.3.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

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

Documentos del proyecto:

El proyecto consta de memoria, planos, mediciones, presupuesto, precios unitarios descompuestos de algunos capítulos y pliego de condiciones.

4.2.4.- OBSERVACIONES 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.
- 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.
- El proyecto de urbanización se encuentra incompleto, careciendo de los documentos mínimos que se establecen 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, siguientes:
 - Cuadro de precios descompuestos de los capítulos de electricidad y jardinería..
 - Estudio de seguridad y salud.

4.2.5.- DIFERENCIAS ENTRE EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN ACTUAL Y EL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL P.A.U.:

Aparentemente y en general, no se aprecian.

4.2.6.- ACUERDO C.P.O.T. Y U.:

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

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

Junto con el acuerdo que emite la C.P.O.T. y U. se le devolverá al Ayuntamiento de Argamasilla de Alba el ejemplar del Documento Técnico del Proyecto de Urbanización que se informa; puesto que se comprueba que se trata de un Proyecto exactamente igual al que obra en el P.A.U. ya Inscrito bajo el nº 177 del Registro de P.A.Us. y A.I.Us. que obra en el Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.

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 – VILLANUEVA DE LOS INFANTES - Expediente 23/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de CENTRO DE GESTIÓN DE VEHÍCULOS AL FINAL DE SU VIDA ÚTIL, promovido por D. JOSÉ CHAPARRO LIMONCHE, 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 6, parcela 132, Ctra. Ciudad Real - Murcia CM-412, km. 122,400.
- **Suelo:** Rústico de reserva (Centro de la parcela donde se ubica la instalación proyectada con una superficie de 14.489,84 m²), Suelo Rustico No urbanizable de Especial Protección por Infraestructuras y equipamiento(Norte de la parcela con una superficie de 2.558,10 m²), Suelo Rustico No urbanizable de Especial Protección de Estructura Hidrológica, parajes de vegas, arroyo de Lavacapachos (Sur de la parcela con una superficie de 12.952,06 m²).
- **Superficie de la parcela:** 48.912 m²
- **Superficie a vincular:** 30.000 m² para las instalaciones proyectadas para uso industrial, según plano nº 2, visado con fecha 2-4-09, el resto de parcela con una superficie de 18.912 m², quedará vinculada a los usos del sector primario.
- **Superficie a construir:** 353 m² (Ya existen construidas una nave agrícola de 560 m² y una construcción antigua vincula a la explotación agrícola de 148 m²)
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución visado con fecha 22-12-05 realizado por D. Mariano Aguado Arcos. Ingeniero Técnico Industrial y anejo de modificación realizado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Juan Amado Lorenzo Martínez, visado con fecha 2-4-09.
- **Uso y descripción:** Las instalaciones constan de:
 - Taller..... 353,06 m²
 - Recepción de vehículos (patio)..... 781,88 m²
 - Almacenamiento de vehículos descontaminados.... 554,06 m²Contando el taller con las siguientes dependencias:
 - * Taller
 - * Aseo-Vestuarios
 - * Administración
 - * Almacén de residuos
 - * Compresor

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo

Rústico de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener el informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad.
2. Obtener la autorización por la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda, administración titular de la carretera CM-412, afectada por las instalaciones proyectadas.
3. Obtener informe favorable por la Delegación de Cultura, Turismo y Artesanía.
4. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 15.000 m² (50% de la parcela mínima de 30.000 m² necesaria para la realización de este tipo de actuación, según se establece en el art. 38 del Reglamento de Suelo Rústico).
5. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
6. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. y en los informes sectoriales y autorizaciones 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 - VISO DEL MARQUES - Expediente 33/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA SOBRE CUBIERTA DE 15 KW DE POTENCIA NOMINAL, promovido por D. GERARDO SÁEZ PADIAL, 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 168, parcela 22.
- **Suelo:** Rústico.
- **Superficie de la parcela:** 33.365 m²
- **Superficie a ocupar:** Sobre nave de 148 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin planeamiento.
- **Documentación técnica y autor:** Anteproyecto. Alberto González Marsiñach. Ingeniero Industrial.

- **Uso y descripción:** Instalación fotovoltaica en cubierta de nave industrial, destinada al almacenamiento de materiales eléctricos, con una potencia nominal de 15 kw, con conexión en Baja Tensión.

En la parcela existen las siguientes edificaciones:

Nave 1	606,00 m ²
Nave 2	148,00 m ²
Nave 3	476,00 m ²
Nave 4	151,00 m ²
Nave 5	402,00 m ²
Nave 6	261,60 m ²
Nave 7	118,00 m ²
Voladizo	217,00 m ²
Voladizo	351,00 m ²
Voladizo	284,00 m ²
Silo	46,50 m ²
Vivienda	337,00 m ²
Vivienda	72,00 m ²

Las instalaciones proyectadas se ubicarán en la cubierta de la nave nº 2 con una superficie de 148 m², en la subparcela 22-e, que tiene una superficie de 8.018 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. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
2. Establecer necesariamente como superficie ocupada por las instalaciones de las plantas solares térmicas y fotovoltaicas la delimitada perimetralmente por cualquier elemento fijo de las mismas incluido su vuelo, o por el vallado cuando éste se incluya en el proyecto **se considera necesario** que en el 50 % de dicha superficie se establezcan las siguientes medidas:

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

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

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

La superficie a replantar será como mínimo de 74 m².

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

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

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

3. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
4. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en los informes sectoriales realizados por los correspondientes organismos oficiales.

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

5.3 - SOCUÉLLAMOS - Expediente 34/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la INSTALACIÓN DE PRODUCCIÓN DE ENERGÍA FOTOVOLTAICA DE 13,15 KWP, promovido por AGRARIA NAVARRÓN, 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 145, parcela 1.

- **Suelo:** No urbanizable protegido.
- **Superficie de la parcela:** 4.270 m²
- **Superficie ocupada:** 87 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Julia Cano López. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** La instalación eléctrica de origen fotovoltaica se sitúa sobre una estructura metálica.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **NO OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA** al presente expediente por considerar que:

- Se trata de un uso que no está permitido en el Artículo 222, Suelo No Urbanizable Protegido, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que establece:

“Solamente se autorizarán edificaciones destinadas a las explotaciones agrícolas en forma de almacén para productos hortícolas, aperos de labranza, etc. prohibiéndose expresamente el uso de vivienda”.

- No cumple con lo establecido en el Artículo 12, Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección, del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1.998 de O.T.A.U, que establece: *“En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección PODRÁN realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el Artículo 11, siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesario para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen especial de protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros. A estos efectos, la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.”*

Debido a que se trata de un uso que no está expresamente permitido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

5.4 - SOCUÉLLAMOS - Expediente 35/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA DE 40 KW PARA CONEXIÓN DE RED DE BAJA TENSIÓN, promovido por GRUPO SOLAR ALARCÓN LARA C.B., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 129, parcelas 104 y 105.
- **Suelo:** No urbanizable protegido.
- **Superficie de la parcelas:** 4.239 m²
- **Superficie ocupada:** 297 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Antonio Carrasco Alcolea. Ingeniero Técnico Industrial.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **NO OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA** al presente expediente por considerar que:

- Se trata de un uso que no está permitido en el Artículo 222, Suelo No Urbanizable Protegido, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que establece:

“Solamente se autorizarán edificaciones destinadas a las explotaciones agrícolas en forma de almacén para productos hortícolas, aperos de labranza, etc. prohibiéndose expresamente el uso de vivienda”.

- No cumple con lo establecido en el Artículo 12, Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección, del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1.998 de O.T.A.U, que establece: *“En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección PODRÁN realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el Artículo 11, siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesario para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen especial de protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros. A estos efectos, la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.”*

Debido a que se trata de un uso que no está expresamente permitido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

5.5 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 36/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de CENTRAL TERMOSOLAR DE 49,9 MW, promovido por CAPITAL MILLENNIUM ALCÁZAR DE SAN JUAN, 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 98, parcela 3, polígono 100, parcelas 1 y 3, polígono 150, parcelas 1 y 2.
- **Suelo:** No urbanizable de Especial Protección. Zona de Ordenación 9.7. Regadío entre viñas.
- **Superficie de las parcelas:** 374,39 Ha.
- **Superficie ocupada:** 207,95 Ha.
- **Superficie a construir:** 4.982,72 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Fernando Adán Fernández. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:**

El proyecto Alcázar de San Juan se compone de una central de generación a vapor de 49,9 megavatios de capacidad nominal, un campo solar con 516.660 m² de colectores cilindro parabólicos del tipo SKAL-ET 150 y un sistema de almacenamiento de energía térmica de 7,5 horas de capacidad a plena carga. La planta de Alcázar de San Juan dispondrá de equipos auxiliares que consuman gas natural o propano de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 661/2007 y el Real Decreto 2531/2004.

La instalación consta de las siguientes edificaciones:

Edificio	Planta		M² construidos
Edificio de Administración	Planta Baja		338,56
	Planta Primera		338,56
		Total construido	677,12
Edificio Taller-Almacén	Planta Baja	Total construido	918,75
Edificio Control de Accesos	Planta Baja	Total construido	49,01
Edificio de Control	Sótano	Edificio Principal	418,6
		Escaleras	22,99
	Planta Baja	Edificio Principal	418,6
		Escalera	45,98
		Salas de transformadores	43
		Sala de grupo diesel y baterías	99,8
	Planta Primera	Edificio Principal	418,61
		Escaleras	46,94
		Total construido	1.514,52
Edificio de Pretratamiento de aguas	Planta Baja	Sala principal de tratamiento de aguas	504
		Sala bombas C.I., sala eléctrica y almacén reactivos	176,38

		Zona de almacenamiento de sustancias químicas	147,72
		Total construido	828,1
Centro de Control HTF/TES	Sótano	Sala de cables	461,72
	Planta Baja	Sala Principal	461,72
		Sala de variadores de velocidad de las bombas de HTF	53,7
		Sala de variadores de velocidad de las bombas de sales	18,08
		Total construido	995,22

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

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

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

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

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

En el interior de las instalaciones, aprovechando los espacios libres del sombraje de

los paneles se utilizarán especies arbustivas, herbáceas y leguminosas subarborescentes.

La superficie a replantar será de 103,98 Ha.

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

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

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

4. La superficie a vincular a las instalaciones proyectadas será como mínimo de 209,25 Ha, superficie ocupada por las instalaciones proyectadas.
5. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en los informes sectoriales, autorizaciones y resoluciones realizados por los correspondientes organismos oficiales.

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

5.6 - ALDEA DEL REY - Expediente 37/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de CASA RURAL DE USO CINEGÉTICO, promovido por COMERCIAL NAVALONGUILLA C.B., de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de Enero.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 19, parcela 25 y polígono 20, parcela 707.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 1.800 ha.
- **Superficie a construir y acondicionar:** 302,07 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Enrique Delgado Muñoz. Arquitecto.
- **Uso y descripción:**
 - Superficie construida cocina campera (ampliación)..... 99,00 m²
 - Superficie construida dormitorios (acondicionamiento) 97,04 m²
 - Superficie construida dormitorios y baños (ampliación)... 106,03 m²

Total Superficie construida..... 302,07 m²

Total Superficie ocupada por la edificación 1.233,08 m² (1.134,08 m² existentes y 99 m² de ampliación). Las obras realizadas constituyen una ampliación y acondicionamiento de las instalaciones existentes con destino a Casa Rural de Uso Cinegético.

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

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

7. Exigir la superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, que será como mínimo de 6.165,40 m² (50% de la parcela mínima de 12.330,08 m² necesaria para el desarrollo de la actividad, en función del 10 % de ocupación), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
8. 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 (Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
9. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en los informes sectoriales realizados por los correspondientes organismos oficiales.

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

5.7 - DAIMIEL - Expediente 38/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de PORCHE AGRÍCOLA Y CERRAMIENTO PERIMETRAL DE SEGURIDAD, promovido por D. VALERIANO LÓPEZ DE TORO, 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 77, parcela 33.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural.
- **Superficie de la parcela:** 44.891 m²
- **Superficie a construir:** 242 m² (ya existe una nave agrícola de 450 m² construidos)

- **Superficie ocupada:** 692 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. D. Ángel Álvarez Rodríguez. Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Uso y descripción:** Porche destinado a uso agrícola, más concretamente al enganche y desenganche de aperos agrícolas, así como de cobertizo para toda la herramienta, aperos y maquinaria agrícola. La nueva edificación estará anexada a la ya existente de 15 m de ancho por 30 de largo, quedando ambas cerradas por un cerramiento metálico (alambrada) el cual se recubrirá de material vegetal.

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.

5.8 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 40/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de NAVE ALMACÉN DE MAQUINARIA AGRÍCOLA, promovido por D. TOMÁS AVILÉS ALBO, 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 148, parcela 2.
- **Suelo:** No Urbanizable de Especial Protección. Zona de Ordenación 9.8. Regadíos Pedregosos.
- **Superficie de la parcela:** 60,1078 Ha
- **Superficie a construir:** 300 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Jacobo Mallón Gual. 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 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.

5.9 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 43/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA, promovido por D. ISMAEL AVILÉS CASTRO, 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 89, parcela 7.
- **Suelo:** No Urbanizable de Especial Protección. Zona de Ordenación 9.9. Regadíos del Iryda.
- **Superficie de la parcela:** 40.733 m²
- **Superficie a construir:** 216,75 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Sebastián Palacios Cuenca. Arquitecto.

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 - CAMPO DE CRIPTANA - Expediente 44/2009 para MEJORA Y MODERNIZACIÓN DE LAS ESTRUCTURAS DE PRODUCCION DE EXPLOTACIÓN AGRARIA, promovido por D. ISIDORO ANGULO LARA, 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 111, parcelas 28, 37, 64 y 55. Polígono 71, parcelas 24, 184, 25 y 99.
- **Suelo:** Rústico de Especial Protección Ambiental (Polígono 111, parcelas 37, 64 y 55. Polígono 71, parcelas 24, 184, 25 y 99) y Rústico de reserva (Polígono 111, parcela 28) La calificación urbanística solo afecta al Suelo Rústico de Protección Ambiental.
- **Superficie de la parcelas:** 33 Ha.
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Antonio García Sainz. Ingeniero Técnico Industrial y Oscar Luis Gallego Vela. Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Uso y descripción:** Una explotación de una 33 Ha de regadío dedicadas a cultivos como la patata, melón, sandía, lechuga y cereales. Los cultivos como la patata, el melón, la sandía y la lechuga tienen grandes necesidades unido a que la cobertura móvil tiene grandes pérdidas se ha decidido mejorar.

La parcela cuenta con dos pozos de unos 40 metros de profundidad, uno de ellos abastece un pívot de 250 m de radio, y el otro se utiliza para una instalación, muy deteriorada de aspersores móviles, donde el gasto de agua es mayor que con otros sistemas de riego.

La explotación cuenta con dos motores de gasoil, cada día más deteriorados, para sacar el agua de cada uno de los pozos.

Además la explotación cuenta con una nave de aproximadamente 300 m² y toda la maquinaria necesaria para desarrollar todas las labores.

La intención es mejorar la Explotación utilizando nuevos sistemas de riego donde el ahorro de agua, dada la situación actual de los acuíferos es un dato a tener muy en cuenta, al igual que el transformar los equipos de extracción (motores de gasóleo) por las nuevas instalaciones eléctricas, donde el ahorro de energía es importante, ya que cada día cuesta más rentabilizar este tipo de explotaciones, para ello se realizarán las inversiones necesaria para mejorar tanto el sistema de riego como el equipo de extracción del agua. Las inversiones necesarias para llevar a cabo dichas mejoras son:

- Bomba sumergida 6BIS/10 de 30 CV
- 10 tramos DIN 2448 de 4" x 6 metros
- 70 metros de manguera 3 x 16
- 1 plataforma de salida en el pozo de 4"
- 100.000 metros lineales manguera de polietileno de 16 mm x 0.50 m el gotero.
- 100 metros de tubería de 160 mm de diámetro de PVC
- 3 colectores y otros accesorios necesarios para la puesta en marcha del riego.
- Reforma de Línea de Media Tensión (15KV) para cesión a compañía completa con apoyos, elementos aisladores, puestas a tierra, cimentaciones, cableado, cortacircuitos XS, et.
- Ejecución de Línea de Media Tensión (15KV) y Centro de Transformación de Intemperie de 100 KVA para suministro eléctrico a infraestructuras, totalmente instalada y conexionada.
- Ejecución de Instalación Eléctrica en Baja Tensión para el suministro eléctrico a la maquinaria, totalmente ejecutada y conexionada, incluyendo todas las obras necesarias de apertura y cierre de zanjas con los medios mecánicos necesarios, etc.

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:

10. Aprobación del proyecto de la instalación eléctrica de la línea de 1.428 m, por la Delegación de Industria, Energía y Medio Ambiente, ya que solo existe en la documentación aportada un acta de puesta en servicio para una línea de 237 m.
11. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en los informes sectoriales realizados por los correspondientes organismos oficiales.

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

5.11 - DAIMIEL - Expediente 49/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE E INSTALACIÓN ELÉCTRICA EN BAJA TENSIÓN, promovido por D. RAMÓN ESPINOSA LÓPEZ-ASTILLEROS, 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 160, parcelas 154 y 116.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural en la mayor parte de las parcelas y donde se ubica la nave proyectada y la otra parte de las parcelas es Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.
- **Superficie de la parcela:** 36.880 m²
- **Superficie a construir:** 342,49 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. D. José León Espinosa Martín de Almagro. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** Nave almacén para aperos agrícolas.

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.- RUEGOS Y PREGUNTAS

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE,

EL SECRETARIO,