

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

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

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

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

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

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

Dª Luz Romero Jurado, en representación de la Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social.

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

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

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

D. 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.

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

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

EXCUSAN.- D. Eduardo del Valle Calzado.
D. Román Rivero Nieto.
Dª Clara Anguita Hurtado de Mendoza.
Gabinete Jurídico.

ORDEN DEL DÍA:

1 - LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha cinco de Febrero de dos mil diez, se aprueba por unanimidad.

2.- PLANEAMIENTO

2.1 - ALCOBA DE LOS MONTES - Modificación Puntual nº 1/2008 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, relativa a la ampliación del Suelo Urbano mediante la Reclasificación de Suelo Rústico de Reserva, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.1.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** J. Javier Ramírez de Arellano Rayo, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Mayo de 2008.
- **Población:** 714 Habitantes (I.N.E. 1-1-2009)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 08-07-1977.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Alcoba de los Montes.

2.1.2.- OBJETO:

Reclasificar 13.182,35 m² de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano de Reserva.

El Suelo Reclasificado se descompone a su vez en dos Zonas, una de 4.657,98 m² y otra de 8.524,37 m².

Todo el Suelo Reclasificado es de Titularidad Municipal.

Sobre la Zona nº 1, y según el plano M-03 de la Modificación, existe un Centro de Salud, y sobre la Zona nº 2, igualmente según el citado plano, existe una Residencia de Ancianos.

No obstante, y según diferentes reuniones mantenidas entre la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U. y el Ayuntamiento de Alcoba de los Montes, realmente lo que ha provocado la tramitación de esta Modificación Puntual es la intención por parte del Servicio de Salud de Castilla La Mancha (SESCAM) de ampliar el Centro de Salud existente; circunstancia que no

queda recogida en el Documento Técnico de la Modificación Puntual. Ampliación que por otra parte sería difícil de realizar según la Zonificación que en cuanto a Usos establece la Modificación Puntual; aprovechando además la Modificación para incluir dentro de Suelo Urbano de Reserva dos edificios existentes y en funcionamiento: un Centro de Salud del SESCAM y una Residencia de Ancianos, desconociéndose de esta última si es Privada o Pública, aunque todo el Suelo es de Titularidad Municipal

2.1.3.- TRAMITACIÓN:

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

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 192, de 17 de Septiembre de 2008.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 26 de Septiembre de 2008.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones; según Certificado Municipal de 5 de Abril de 2010.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria de 8 de Febrero de 2010.

2.1.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse 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 que el incremento de recursos hídricos que supone la presente Modificación Puntual, no rebasa el límite del Plan Hidrológico de 105.777 m³/año para el horizonte de 2015.
- 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 la Modificación Puntual de referencia.
- Reiterar la solicitud de Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social (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.

- Informe de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía relativo a los “Estudios de Valoración Patrimonial” que necesariamente precisa la Modificación Puntual según recoge el Informe emitido por dicha Delegación en fecha 28 de Enero de 2010, todo ello por considerar que el Municipio de Alcoba de los Montes carece de la Carta Arqueológica correspondiente.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana respecto de la afección de la Modificación Puntual hacia el Río Alcobilla.; Informe que deberá estar basado en el tratamiento en cuanto a la Clasificación y Calificación de Suelo que finalmente se le asigne en aplicación de lo que establece la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana respecto de las Redes de Saneamiento, características y gestión de todas las aguas residuales generadas y de las aguas procedentes de la escorrentía pluvial, recogidas en las Actuaciones Urbanísticas que supone la Modificación Puntual.
- Nuevo Informe Adecuación Urbanístico Ambiental mediante el que se compruebe el cumplimiento y justificación de todo aquello que indica el Informe que al respecto emitió el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente en fecha 19 de Abril de 2010.

2.1.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

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

- Deberán cambiar el formato A-3 del Documento Técnico de la Modificación Puntual por el formato A-4, según la Normativa UNE, puesto que resulta más manejable y fácil de archivar.
- El Suelo Rústico de Reserva que se Reclasifica deberá ampliarse e incluir, en orden a lo que ya indica el Informe Sectorial de la Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M., como Suelo Urbano de Reserva los márgenes (Norte de la Zona 1 y Sur de la Zona 2) que se ven afectados de la Carretera Autonómica CM-4106, tramo de Alcoba de los Montes a El Robledo, debiendo extenderse además e incluir como Sistema General de Infraestructuras (Viario) la parte de la CM-4106 a la que hace frente la Zona 2 del Suelo Rústico Reclasificado. (Disposición Final Primera, punto 3, de la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo por la que se Modifica el T.R.L.O.T.A.U., relativa a la Modificación de la Ley 9/1990 de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha).
- Deberá concretarse la Zona en la que se ubicará la ampliación del Centro de Salud actual, puesto que la Zonificación que establece la Modificación Puntual haría prácticamente inviable que dicha ampliación se realice en la Zona 1; salvo que la ampliación se fuera a

ubicar en la Zona 2, en cuyo caso deberán tener en cuenta la Línea Límite de Edificación establecida por la Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M.

- Del Artículo 2 de la Modificación Puntual deberá eliminarse que el Uso Global Mayoritario es “Residencial”, puesto que se comprueba que es “Dotacional”.
- Respecto del “Canal del Río Alcobilla” la Clasificación y Calificación que habrá que asignársele será la que corresponda en aplicación de lo que establece la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico, debiendo contar ambas con Informe Favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, a cuyo Informe final deberán ajustarse necesariamente.
- Deberá concretarse el destino Privado o Público del Suelo Dotacional así Calificado en la Modificación.
- En líneas generales deberán indicar todas las circunstancias que, en cuanto a objetivos, persigue la presente Modificación; recomendándoles que la Zonificación que finalmente recoja la Modificación sea acorde con la ubicación física sobre la que el SESCAM vaya a ejecutar de forma definitiva la ampliación del Centro de Salud ahora existente.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda SUSPENDER la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia en base a lo que establece el Artículo 136, 3, b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., debiendo completarse el Trámite Administrativo y subsanarse el Documento Técnico de la Modificación según recogen respectivamente los apartados del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U. relativos a Consideraciones Administrativas y a Observaciones Técnicas.

2.2 - CAMPO DE CRIPTANA - Modificación Puntual nº 2/2008 del Texto Refundido del Plan de Ordenación Municipal, Aprobado el 7 de Julio de 2008, relativa a la Reclasificación de un solar ubicado en la Calle República de Costa Rica c/v a la Calle Reina Victoria, 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:** Febrero de 2010.
- **Población:** 15.006 Habitantes (I.N.E. 1-1-2009)

- **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 instancia de Mercantil: “Gestión y Producción de Fincas, S.L.”, según Convenio Urbanístico suscrito entre ambas partes el 23 de Enero de 2006, así como de la Addenda a dicho Convenio, suscrita igualmente entre ambas partes el 30 de Mayo de 2008; 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 2007; P.A.U. Inscrito y Registrado con el nº 167).

2.2.2.- OBJETO:

Recalificar 5.616 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 2006, entre el Ayuntamiento de Campo de Criptana (Sr. Alcalde) y la Mercantil: “Gestión y Producción de Fincas, S.L.”, mediante la que esta última le cedió al Ayuntamiento de Campo de Criptana 21.430 m² de Suelo Rústico ubicado junto a más parcelas en el Polígono Industrial para Usos Agrícolas que se delimitó y definió en la Modificación Puntual nº 7 del Plan de Ordenación Municipal, tramitada como Plan Parcial de Mejora, Informada en C.P.U. de 28 de Septiembre de 2007, por el que se delimitó y definió un Polígono Agrícola Municipal con un total de 103.997 me, cuyo P.A.U. se desarrollaría mediante Gestión Directa.

La Cesión de los 21.430 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 5.616 m² de Suelo Industrial que ahora aborda la Modificación Puntual nº 2 del P.O.M. (Refundido mediante la Aprobación de su Texto el 7 de Julio de 2008), puesto que todo el Suelo afectado es de la misma Mercantil.

No obstante, posteriormente, en fecha 30 de Mayo de 2008, se suscribe una Addenda al Convenio Urbanístico, de fecha 23 de Enero de 2006, suscrita por las mismas partes, y cuya misión fundamental es establecer y regular, entre otras, las Cesiones Gratuitas que tiene que satisfacer el futuro Urbanizador (Entidad Mercantil: Gestión y Producción de Fincas, S.L.), así como las Cesiones Gratuitas ya satisfechas, Valoraciones de Suelo, otros compromisos asumidos por ambas partes, etc.

Los 5.616 m² de Suelo a los que se les cambia el Uso tienen acceso desde la confluencia de las Calles República de Costa Rica y Reina Victoria, presentando hacia ambos Viales unas longitudes de 75,00 m y 75,90 m respectivamente.

A título informativo, hay que señalar que la presente Modificación Puntual 2/2008 del P.O.M. es exactamente igual en finalidad y objetivos a la Modificación Puntual nº 1/2008 que de dicho P.O.M. se Aprobó definitivamente en C.P.O.T. y U. de sesión 16 de Diciembre de

2009.

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.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 203, de 2 de Octubre de 2008 y D.O.C.M. nº 222, de 13 de Noviembre de 2009, esta última exposición al objeto de hacer pública la Aprobación y Ratificación de la Addenda al Convenio Urbanístico suscrito en fecha 23 de Enero de 2006 (Addenda suscrita en fecha 30 de Mayo de 2008), 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 2008 y “Diario La Tribuna de Ciudad Real”, de 12 de Noviembre de 2009, esta última publicación a los mismos efectos que la segunda exposición pública efectuada en el D.O.C.M.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.
- Observaciones: 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 la Mercantil “Gestión y Producción de fincas, S.L.”, ratificado por el Pleno del Ayuntamiento, celebrado el día 1 de Octubre de 2009, 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 1 de Octubre de 2009; ya que en el Pleno de 11 de Diciembre de 2008 se acordó por unanimidad de los miembros de la Corporación “Dejar el asunto sobre la mesa” a la vista entonces del Informe emitido por la Secretaría del Ayuntamiento..

2.2.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

Sin Consideraciones Administrativas que realizar al respecto.

2.2.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

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

- Las “Cesiones” que se recogen en la Ficha Resumen de la Modificación Puntual, página 20 de ésta, establecidas en 808,70 m²s para Zona Verde y 898,56 m² para otras Dotaciones Públicas, cuya ubicación física está previsto que sea fuera del ámbito de la U.A.U., deberán considerarse siempre orientativas, puesto que finalmente estarán en función de la Edificabilidad Bruta Residencial que se pueda materializar sobre la U.A.U.

- Deberá eliminar todo lo relativo a: “*Dada la escasa superficie de las cesiones dotacionales y de aprovechamiento lucrativo, las mismas se podrán sustituir en metálico, previa valoración por los servicios municipales y la legislación vigente (Disposición Transitoria Segunda del Texto Refundido de la Ley de Suelo del Estado, R.D. Legislativo 2/2008)*”, debiendo reflejar este particular exactamente igual que ha quedado recogido en la Modificación Puntual nº 1/2008 del T.R. del P.O.M. (Aprobada Definitivamente en C.P.O.T. y U. de 16 de Diciembre de 2009).

En general se les recomienda que la Ficha Resumen de la M.P. nº 2/2008 de ahora se ajuste a la Ficha Resumen de de la M.P. nº 1/2008 del P.O.M. a la que se hace referencia en el párrafo anterior, puesto que los objetivos y finalidad de una y otra son exactamente iguales.

- El número de habitantes en el que se estima el aumento de Densidad Residencial, que se cita en la página 16 de la Modificación Puntual, cifrada en 247 personas, procedentes de considerar 75 nuevas Viviendas a razón de 3,3 habitantes/Viv., dato que repercutirá en la Reserva de Sistemas Generales, deberá cifrarse en base a considerar 3 habitantes cada 100 m²t con Uso Residencial, aplicando el criterio establecido en la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el T.R.L.O.T.A.U.

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 los apartados del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., relativo a “Observaciones Técnicas”.

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

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

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.

2.3.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** José Carlos Menasalvas Serrano. Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** En Marzo de 2009 el Documento Informado en C.P.O.T. y U. de sesión 16 de Diciembre de 2.009 y en Marzo de 2010 el Documento remitido por el Ayuntamiento el 25 de Marzo de 2010 (R.U. de Entrada nº 620.337).
- **Población:** 1.145 Habitantes (I.N.E. 1-1-2009)
- **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.
- **Trámite anterior:** La Modificación Puntual de referencia fue tramitada anteriormente en C.P.O.T. y U. de sesión 16 de Diciembre de 2009, en la que ésta emitió el Informe Preceptivo que establece el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

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.- OBSERVACIONES A LA ÚLTIMA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA ENVIADA POR EL AYUNTAMIENTO:

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

1. Continúan sin especificar la Categoría de Suelo Urbano del Vial en “U” a eliminar; por lo que deberá quedar recogido expresamente que se trata de Suelo Urbano No Consolidado, puesto que según las N.N.S.S. de Fuencaliente, los tramos 1 y 3 que ahora se especifican estarían incluidos dentro de los límites físicos de la UE-4.

La exclusión de la UE-4 de los 237,92 m² de suelo correspondiente a los tramos 1 y 3 supone considerarlos como Suelo Urbano Consolidado, así como eximir en el desarrollo de la UE-4 de tener que expropiar dicho Suelo, puesto que según figura literalmente en las N.N.S.S.: “La Unidad 4 cederá solamente los Viales, sin porcentaje de cesiones por la mayor repercusión de Viales y coste de la expropiación” (Condiciones Particulares de Zonas y Usos de las N.N.S.S., página 14).

2. Respecto de las nuevas características con las que quedará la Unidad de Ejecución UE-4, el Documento Técnico de la Modificación Puntual deberá recoger necesariamente que: “El Régimen Urbanístico de la UE-4 será el que establece el Artículo 45 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., en relación con el Artículo 69 según nueva redacción dada por la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo, por la que se Modifica el Texto Refundido de la L.O.T.A.U., no siéndole aplicable por tanto lo que establece la Disposición Transitoria Primera, 1.3, b), 3ª del T.R.L.O.T.A.U.”; todo ello por el hecho de considerar que el desarrollo de la nueva UE-4 no será según establecen las N.N.S.S., puesto que sus límites se ven alterados con la Modificación Puntual.
3. Independientemente de todas las justificaciones que contiene la Modificación Puntual respecto de la supresión del Vial en “U”, y en especial en cuanto a los tramos 1 y 3 de él, cuya superficie asciende a 237,92 m², se deberá justificar en base a lo que establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U., y en concreto a lo que recoge el Artículo 45 de éste, las características de la Urbanización o Edificación que reúnen los 237,92 m² que pasarán de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado.
4. El ligero aumento de Densidad Residencial que provoca la Modificación Puntual, cifrado en dos nuevas Viviendas al menos, deberá estar cubierto por los Sistemas Generales correspondientes, cuestión que deberá acreditarse y en todo caso justificarse.

5. Deberán volver a especificar el Suelo excluido de la UE-4 original, puesto que midiendo a Escala 1:500 la superficie afectada de dicho Unidad de Ejecución, concretamente en el plano nº OR-7, 2/2, correspondiente a “Alineaciones, Modificado”, la superficie resultante es mayor de 237,92 m².

En cualquier caso, deberán indicar gráficamente en el plano al que se hace referencia, el ámbito concreto excluido de la UE-4 originalmente delimitada en las N.N.S.S.

2.3.5.- 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 y corrija el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en el apartado del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., relativo a “Observaciones a la última Documentación Técnica enviada por el Ayuntamiento”.

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.

2.4 - GUADALMEZ - Modificación Puntual nº 2 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, relativa a la Reclasificación de Suelo Rústico a Urbano Consolidado y a la Recalificación de Uso Residencial a Equipamiento Público sanitario Asistencial, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.4.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA; Urbanismo y Naturaleza, S.L.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Enero 2009.

- **Población:** 884 Habitantes (I.N.E. 1-1-2009)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 27-12-1983.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Guadalmez.

2.4.2.- OBJETO:

- 1º Recalificar 6.195,69 m² de Suelo Urbano Consolidado Residencial de Baja Densidad por el nuevo Uso de Equipamiento Público Sanitario Asistencial.
- 2º Recalificar 1.004,24 m² de Suelo Urbano Consolidado, correspondiente a un Viario no ejecutado.
- 3º Reclasificar 1.671,78 m² de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano Consolidado, puesto que este Suelo Reclasificado le será agregado a los 7.199,96 m² (6.195,69 m² + 1.004,27 m²) de Suelo Recalificado.

Tanto el Suelo Reclasificado como Recalificado es contiguo entre sí, y todo él se destinará a la construcción de una Residencia de Ancianos (Equipamiento Sanitario Asistencial).

Todo el Suelo afectado por la Modificación Puntual es de Titularidad Municipal, y está ubicado al Sur de la localidad, junto a la entrada a ésta desde Almadén, encajado entre el Camino de La Solana, la Carretera de Pedroches (CM-4145) y la Calle Progreso, teniendo todos los Servicios Urbanísticos completos, tanto por la Carretera de Pedroches como por la Calle Progreso.

2.4.3.- TRAMITACIÓN:

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

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 38, de 24 de Febrero de 2009.
- Publicación Diario “Lanza”, de 14 de Febrero de 2009.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 15 de Marzo de 2010.

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 Cultura, Turismo y Artesanía relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico); si es que éste fuera necesario.
- Reiterar la solicitud de los Informes tanto de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social como el de Cocemfe Castilla La Mancha.
- Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social respecto de la idoneidad tanto de la ubicación como de la parcela de 8.047,20 m² sobre la que se edificará la futura Residencia de Ancianos; así como de los parámetros urbanísticos que establece la Modificación Puntual a través de la nueva Ordenanza Urbanística que regulará el nuevo Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario Asistencial.
- Informe de la Excm. Diputación Provincial respecto de la posible afección de la Modificación Puntual hacia la Carretera de Titularidad Local CR-4145 de Guadalmez a Pedroches.

2.4.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

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

- Deberá concretarse necesariamente el destino Privado o Público del nuevo Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario-Asistencial (Residencia de Ancianos).
- Tanto la nueva Ordenanza Urbanística del nuevo Uso Dotacional como la Ficha Urbanística que respecto de éste recoge la Modificación Puntual, deberán recoger y hacer referencia al parámetro urbanístico de “Ocupación Máxima de la Parcela Mínima”, puesto que éste no está regulado en ninguna parte.
- Necesariamente deberá diferenciarse el “Uso Global Mayoritario” del resto de Usos Permitidos o Compatibles”; debiendo distinguir al igual que en el punto anterior, el posible destino Privado o Público de todos ellos; e incluso la simultaneidad de ambos si esa fuera la pretensión del Ayuntamiento.

2.4.6.- 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.

2.5 - HERENCIA - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico que afecta a la fragmentación de la Zona Verde 7-V7; así como a la Recalificación de Suelo de un Vial, de Suelo Dotacional y de Suelo Residencial, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva, y de la que la C.P.O.T. y U. emite Informe.

2.5.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** Servicios Técnicos Municipales.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Junio de 2009.
- **Población:** 9.123 Habitantes (I.N.E. 1-1-2009)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 04-02-1998, D.O.C.M. de 06-03-1998.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Herencia.

- **Antecedentes:** La presente Modificación Puntual es continuación de otra Modificación Puntual con objetivos similares, que fue Aprobada Definitivamente en C.P.O.T. y U. de sesión de 22 de Junio de 2009.

2.5.2.- OBJETO:

Recalificar las siguientes superficies de Suelo Público:

1º 3.396 m² de Zona Verde 7-V7.

2º 2.990 m² de Vial.

3º 687 m² de Uso Dotacional sin Uso Específico (Parcela P.4.4.c. de la Unidad de Ejecución 6-07).

4º 896 m² de Uso Residencial (Parcela P.3.2.1. de la Unidad de Ejecución 6-18)

5º 8.714 m² de Uso Educativo (Zona de Equipamiento Educativo 7-E2)

2.5.3.- TRAMITACIÓN:

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

El Ayuntamiento ha prescindido del Trámite de la emisión del “Informe Único de Concertación Interadministrativa” que establece tanto el Artículo 10,6 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., Modificado por la Ley 2/2009, de 14-05-2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo; como el Artículo 2 del Decreto 83/2009, de 23-06-2009, por el que se establecen medidas de Agilización y de Apoyo a los Municipios en la Concertación Interadministrativa de los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística; por lo que el expediente de referencia no ha sido tramitado con anterioridad ante la “Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa” correspondiente.

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

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 137, de 16 de Julio de 2009.
- Publicación Diario “Lanza”, de 10 de Julio de 2009.
- Resultado de la Información Pública: Se desconoce; el Certificado del Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 15 de Diciembre de 2009 no recoge el resultado de la Información Pública efectuada.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 15 de Diciembre de 2009.

2.5.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- Informe y Dictamen Favorables de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y del consejo Consultivo de Castilla La Mancha, en virtud de lo que establecen los Artículos 39,3 y 120,5 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente.
- Informe de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia puesto que la Modificación Puntual afecta parcialmente a Equipamiento Educativo (Colegio Carrasco Alcalde y otro nuevo Colegio previsto).
- Informe de la Compañía de Gas correspondiente, puesto que la Modificación Puntual afecta igualmente de forma parcial a la previsión de una nueva parcela de 231 m² (7-I3) ubicada en la UE: 6-18 donde está previsto un: “Dotacional Equipamiento de Gas” (Depósito de Almacenamiento de Gas).
- Certificado Municipal relativo al resultado de la Información Pública de la Modificación Puntual (Existencia, o no, de las posibles Alegaciones o Reclamaciones).
- La petición de 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), ya que el expediente de la Modificación Puntual contempla, entre otras reubicaciones, la de un nuevo Vial de 595 m² que evidentemente será Urbanizado posteriormente (Proyecto de Obra Pública Ordinaria).

2.5.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

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

- Deberán indicarse las nuevas características urbanísticas con las que quedarían las Unidades de Ejecución UE: 6-07 y UE: 6-18 que se ven afectadas parcialmente por la Modificación Puntual, y a las que no se hace referencia alguna en cuanto a su estado de Gestión Urbanística, Urbanización, Consolidación, etc.; Gestión de la que no obra ningún antecedente en el Servicio de Planeamiento de ésta Delegación Provincial.
- Tanto para Zonas Verdes como para Suelos Dotacionales afectados por la Modificación Puntual deberán especificarse la naturaleza de éstos en cuanto a Sistemas Locales o Generales, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 30 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

2.5.6.- 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 R.P.L.O.T.A.U., relativo al cumplimiento de las Disposiciones Legalmente establecidas, las Consideraciones

Administrativas y Observaciones Técnicas que figuran en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

Completado el Expediente Administrativo y Subsancionado el Documento Técnico, el Ayuntamiento deberá remitir todo el expediente de la Modificación Puntual a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al objeto de que ésta lo derive a su vez al Consejo Consultivo de Castilla La Mancha, para que una vez que sea Informado Favorablemente y Dictaminado Favorablemente de forma respectiva por cada uno de estos Órganos, nos sea remitido nuevamente a esta C.P.O.T. y U. al objeto de su Aprobación Definitiva.

2.6 - POBLETE - Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Residencial R-1, que afecta a la Tipología Edificatoria permitida en el Sector, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

2.6.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** J. Javier Ramírez de Arellano Rayo, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Julio 2009.
- **Población:** 1.705 Habitantes (I.N.E. 1-1-2009)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 10-05-1995, D.O.C.M. de 07-07-1995.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Poblete, a instancias de la sociedad mercantil: “La Número 15, S.L.”.

2.6.2.- OBJETO:

1º Permitir, además de la Tipología Edificatoria Unifamiliar prevista para el Sector Residencial R-1, la Tipología Edificatoria Plurifamiliar en Bloque, sin que ello implique ningún tipo de incremento del Aprovechamiento Urbanístico preexistente, manteniéndose como Uso predominante el Residencial, incluyéndose por tanto la Ordenanza de esta nueva Tipología Edificatoria, adaptando el parámetro Densidad Residencial al de Densidad Poblacional que establece la Ley 2/2009 de Medidas urgentes en materia de Vivienda y Suelo por el que se Modifica el Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

2º Establecer la Ordenanza Edificatoria de la Manzana Dotacional Pública.

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., 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 por la que se modifica el T.R.L.O.T.A.U., relativa al “Régimen de Adaptación del criterio de Densidad Poblacional”.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 28, de 10 de Febrero de 2010.
- Publicación Diario “Lanza”, de 5 de Febrero de 2010.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 29 de Marzo de 2010.

2.6.4.- 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 que ahora se desarrolla, en base a lo que establece el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., relativo a las Reservas para Uso Educativo (Informe que tendrá que recabarse siempre que se concrete el posible Incremento de Densidad Residencial que provoca la Modificación Puntual del Plan Parcial, puesto que Educación y Ciencia emplea este 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 determinar los posibles efectos y consecuencias que, siempre que exista incremento de Densidad Residencial, y por tanto Poblacional, pueda repercutir en el Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización del Sector, ya que éste no tuvo Evaluación Ambiental Preliminar al estar delimitado y definido en las N.N.S.S.

2.6.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

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

- Necesariamente tendrá que especificarse en las nuevas Ordenanzas Residenciales, concretamente en el apartado b.2, relativo a Alturas (página 21 del Documento Técnico),

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.

- Aunque la Modificación Puntual del Plan Parcial asume que únicamente se incluye la nueva Tipología Edificatoria Plurifamiliar en Bloque, no alterándose el reparto superficial del Plan Parcial de Desarrollo original, no queda garantizado el no incremento de “Densidad Residencial” establecido en el Plan Parcial en 35 Viv./Ha., lo que arroja un número máximo de 74 viviendas; todo ello al margen del nuevo concepto de “Densidad Poblacional” al que se ajusta el Sector. Por todo ello, necesariamente deberá justificarse no solo que la nueva Tipología Edificatoria en Bloque no implica incremento Poblacional, debiendo contemplarse necesariamente la Reserva de Suelo correspondiente a Sistemas Generales en función de la diferencia que finalmente pueda existir.
- En todos los casos, deberá indicarse tanto la “Densidad Máxima Residencial” como la “Densidad Máxima Poblacional” que se permitirán sobre el Sector R-1, debiendo citarse además que esta última Densidad se determina en base a lo que establece la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/1009 de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo por la que se Modifica el Texto refundido de la L.O.T.A.U.
- Del apartado b.6 de las nuevas Ordenanzas Residenciales, relativo a Edificabilidad, deberá eliminarse todo lo relativo a que: “No computará la superficie de garaje que no supere el 15% de la Superficie Construida de la Vivienda”.
- Deberá aclararse, puesto que existen discrepancias, si la nueva Tipología Edificatoria Plurifamiliar será sustituida totalmente por la Tipología Unifamiliar, o si por el contrario serán compatibles una con otra.
- De la Modificación Puntual deberá eliminarse todo lo relativo a la no exigibilidad de Sistemas Generales por tratarse de un Municipio menor de 2.000 Habitantes de Derecho, ya que esta exigibilidad, según el T.R. y R.P.L.O.T.A.U., abarca no solo a los Habitantes existentes, sino a la población prevista, y en el caso de Poblete con todos los P.A.Us. Informados por esta Comisión hasta el momento, se supera con creces el límite citado.

La no exigibilidad de Sistemas Generales de Espacios Libres a la que se hace referencia figura en el apartado 3.4.8 de la Modificación Puntual del Plan Parcial, concretamente en la página nº 15 de ésta.

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 de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Urbanizable Residencial R-1 de referencia, las Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas que se indican en el Informe de la Ponencia Técnica de al C.P.O.T. y U.

La futura Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual 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.

2.7 - PUEBLA DEL PRÍNCIPE - Modificación Puntual nº 2 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que afecta a la Zona conocida como “Piedra Gorda”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.7.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA. Urbanismo y Naturaleza, S.L. (Servicio de Asistencia y Asesoramiento a Entidades Locales de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real).
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Marzo de 2.009
- **Población:** 875 Habitantes (I.N.E. 1-1-2009)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 19-12-1989, B.O.P. de 31-01-1990.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Puebla del Príncipe, a raíz del Convenio de Planeamiento Urbanístico (¿?) suscrito entre el Ayuntamiento y D^a María de los Desamparados Polo Rubio, suscrito entre ambos el 12 de Marzo de 2.006; y mediante el cual, al comprometerse el Ayuntamiento a Modificar Puntualmente el P.D.S.U., la propietaria le cede a éste la parcela resultante cuyo destino es para Vivienda de Protección Pública.

2.7.2.- OBJETO:

- Reclasificar una parcela de Titularidad Privada, de 6.386,00 m² de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano de Reserva.
- Obtener por parte del Ayuntamiento las Cesiones garantizadas en el Convenio suscrito al efecto entre él y la propiedad del Suelo Reclasificado. para poder construir Viviendas sujetas a algún tipo de Protección Pública. A cambio el Ayuntamiento urbaniza el ámbito afectado por la Modificación Puntual y acondiciona las Zonas Verdes y Espacios Libres resultantes.

2.7.3.- TRAMITACIÓN:

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

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 161, de 5 de Agosto de 2.008.
- Publicación Diario “La Tribuna”, de 5 de Agosto de 2.008.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 31 de Octubre de 2.009.

2.7.4.- 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 competente en Materia de Bienestar Social (Ley de Accesibilidad).
- Acreditación del Trámite Administrativo del convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Puebla del Príncipe y D^a M^a de los Desamparados Polo Rubio en fecha 12 de Marzo de 2006; Trámite que de no haberse realizado entonces deberá realizarse ahora, debiendo ajustarse necesariamente a lo que para este tipo de convenios establece tanto el Texto Refundido de la L.O.T.A.U. como la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo mediante la que se modifica el T.R.L.O.T.A.U.

2.7.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

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

- 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; para lo cual deberá quedar expresamente recogido si está permitido, o no, dicho Uso.
- 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.
- Del Documento Técnico en general, y de la Ficha Urbanística en particular deberá eliminarse lo relativo a que en cuanto a Ejecución, se precisará “Proyecto de Reparcelación”.
- El Convenio Urbanístico que motiva la Modificación Puntual, suscrito el 12 de Marzo de 2006 entre el Ayuntamiento de Puebla del Príncipe y D^a María de los Desamparados Polo Rubio (propietario del Suelo Reclasificado) deberá incorporarse al Documento técnico de la Modificación, debiendo ajustarse los “Parámetros Urbanísticos” que figuran en la Estipulación Cuarta del citado Convenio, a los Parámetros Urbanísticos que finalmente establece la Modificación, puesto que en algunos casos difieren unos de otros.

El Convenio Urbanístico al que se hace referencia en el párrafo anterior será siempre aquel del que el Ayuntamiento acredite haber realizado su Trámite Administrativo.

- Informe Técnico Municipal mediante el que se justifique la cabida de la Modificación Puntual, y por lo tanto de la Actuación Urbanizadora que conlleva, dentro del Régimen Urbanístico del Suelo Urbano así delimitado en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano al que le afecta.
- Se recomienda revisar los parámetros urbanísticos establecidos en la Modificación Puntual; en concreto el relativo a la Edificabilidad establecida tanto para Viviendas Libres como Protegidas (Intensidad Residencial Libre y de Protección Pública), fijadas en 0,8 m²t/m²s y 1,2 m²t/m²s respectivamente, puesto que aplicando éstas sobre la Parcela Mínima establecida, difícilmente se podrían conseguir las superficies Construidas que plantea la Modificación Puntual, y menos en el caso de Viviendas Libres.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda SUSPENDER la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia en base a lo que establece el Artículo 136, 3, b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., debiendo completarse el Trámite Administrativo y subsanarse el Documento Técnico de la Modificación según recogen respectivamente los apartados del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U. relativos a Consideraciones Administrativas y a Observaciones Técnicas.

3.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

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

Autor Documento Urbanístico: Ricardo Martín-Esperanza Pérez, Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: Si.

Fecha Redacción Documento Técnico: P.A.U. visado por el Colegio Oficial de Arquitectos el 6 de Marzo de 2008; aunque el Documento Técnico data de Noviembre de 2007.

3.1.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S. (Silencio Administrativo 28-02-1986).
- **Población:** 7.391 habitantes (INE 1-1-2009)
- **Objeto:** Delimitación y definición de un nuevo Sector Urbanizable Industrial denominado “La Lorenza”.
- **Superficie:** 158.521,00 m².
- **Situación:** Al Noroeste del Casco Urbano, entre la CM-3113 de Argamasilla de Alba a Cinco Casas, la Vía Pecuaria denominado “Vereda de Cinco Casas” y el Canal de la Margen Izquierda de la Zona Regable de Peñarroya.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Aralbasin, 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.

El P.A.U. de referencia procede de la Consulta Previa mediante la que el Ayuntamiento de Argamasilla de Alba, consideró viable el desarrollo Urbanístico propuesto, según acuerdo Plenario adoptado el 26 de Julio de 2007.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 182, de 3 de Septiembre de 2008.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 28 de Agosto de 2008.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones ni reclamaciones y sin Alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 3 de Octubre de 2008.
- **Acto de Apertura de plicas:** 15 de Octubre de 2008.
- **Resultado del Acto:** Plica única presentada por “Aralbasin, S.L.”.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

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

- Consulta a Ayuntamientos Colindantes: Ruidera, Tomelloso, Manzanares, Alcázar de San Juan, La Solana, Alhambra y Campo de Criptana.
- Exposiciones Públicas realizadas.
- Certificaciones Municipales.
- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana	X		Deberá solicitarse nuevamente puesto que el Informe aportado impone condiciones relativas a no sobrepasar el límite de 884.439 m ³ /año
Dirección General del Agua	X		Informes emitidos por la Entidad de Derecho Público Aguas de CLM y por el Servicio de Infraestructuras Hidráulica; ambos Informes relacionados con Depuración y Saneamiento y con la Redacción del Proyecto de construcción y ejecución de la obra de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales en Argamasilla de Alba y Tomelloso; así como de la ampliación de la E.D.A.R. que ambos Municipios comparten
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario
Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M. (CM-3113, de Argamasilla de Alba a Cinco Casas)	X		Informe con Observaciones que afectan a la Ordenación del Sector Industrial
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No resulta necesario
Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía	X		Resolución Autorizable de Informe Favorable
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social		X	Deberá solicitarse necesariamente

Entidad Competente en Materia de Bienestar Social (COCEMFE, Castilla La Mancha)	X		Informe con Observaciones
Delegación Provincial de Educación y Ciencia		X	No resulta necesario
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)	X		Informe con Observaciones respecto de la Vía Pecuaria denominada “Vereda de Cinco Casas”, de 20,89 m de anchura

Compañía Suministro Eléctrico	X		Aspectos a considerar en la electrificación del P.A.U. “La Lorenza” relativas a unos depósitos y a una planta de gas ubicados en el ámbito de Actuación del P.A.U.
Compañía Suministro Gas (Gas Natural)	X		Informe con Instrucciones
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas (D. Ángel Seco Ocaña, Arquitecto)	X		Suficiencia en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad

- Resolución de 31-07-2008 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real, sobre la Evaluación Ambiental del Sector Industrial Paraje: “La Lorenza” (Expte. PL/OT/CR/1085/07); Resolución de la que existe Informe Adecuación Urbanístico Ambiental emitido el 11 de Marzo de 2010 por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Industria, Energía y Medio Ambiente, y cuyo literal es el que se transcribe a continuación:

En respuesta a su solicitud de Informe-Adecuación del expediente “Programa de Actuación Urbanizadora del sector urbanizable industrial denominado: Paraje La Lorenza” de la localidad de Argamasilla de Alba a la Resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de 31 de julio de 2008 del Expte. PL/OT/CR/1085/07, revisada la Documentación Administrativa y Técnica remitida, le comunico lo siguiente:

Aún habiéndose solicitado, no consta el informe del órgano competente en materia de vías pecuarias.

No se acredita la existencia de recursos hídricos suficientes en la citada documentación; ya que según consta en este Servicio, sumando el consumo actual del municipio a los consumos estimados en los desarrollos previstos se supera el límite de 884.439 m³/año (reserva hídrica máxima para el municipio que figura en el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana).

Tampoco se acredita la finalización de las obras de ampliación de la EDAR

municipal o el proyecto de construcción de un sistema de depuración independiente

Respecto a carreteras, deberán cumplirse las condiciones del informe de fecha 04-05-09 del órgano competente.

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 31/07/2008 de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real, sobre evaluación de impacto ambiental del proyecto: Sector industrial paraje La Lorenza en el término municipal de Argamasilla de Alba (Ciudad Real), cuyo promotor es Aralbasin S.L. (Expte CR-5621/07).

- Resolución de 31-07-2008 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real, sobre Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización del Sector Urbanizable Industrial Paraje: “La Lorenza” (Expte. CR-5021/07).

3.1.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial, no de Mejora, mediante el que se Reclasifican 158.521 m² de Suelo No Urbanizable, sin ningún tipo de Protección, perteneciente a las Parcelas Catastrales números: 107, 108, 109, 125 y 126 del Polígono Catastral de Rústico nº 147.

La Conservación de las Obras de Urbanización del Sector Industrial correrá a cargo de los futuros propietarios de los solares resultantes, para lo que se constituirá la correspondiente “Entidad de Conservación Urbanística” de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística (R.D.L. 3288/1978 de 25 de Agosto).

El deber de “Conservar la Urbanización” está impuesto desde el propio Ayuntamiento de Argamasilla de Alba.

El Sector se desarrollará en una única Fase de Urbanización.

Normativa Urbanística.

	N.N.S.S.	P.A.U.
Superficie Total		158.521,00 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		0,6148 m ² t/m ² s
Coeficiente de homogeneización. En su caso		No se establece
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)		97.458,00 u.a.
Aprovechamiento Tipo		0,6148 m ² th/m ² s
Superficie Neta		97.458,00 m ² s
Ordenanza		Capítulo VI del Plan Parcial: Normas Urbanísticas

Parcela Mínima		500,00 m ² s
Frente Mínimo		10,00 m
Retranqueo Frontal		5,00 m
Número de Plantas Máximo		No se establece
Altura Máxima		14,00 m
Ocupación Máxima		El 100 % menos el retranqueo frontal de 5,00 m
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		158.521,00 m ² s
Edificabilidad lucrativa total		97.458,00 m ² t
Reserva con destino V.P.P.		0,00 m ² s
Dotacional: 5% / S.T.O.	70.926,05 m ² s	7.926,00 m ² s
Zonas Verdes 10% /S.T.O.	15.852,10 m ² s	15.852,00 m ² s
Aparcamiento Público: 50% / 1 plaza / 200 m ² t	244 Plazas	265 Plazas
Superficie neta		97.458,00 m ² s
Aprovechamiento		97.458,00 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R. (9.745,80 m ² t)	9.745,80 m ² s	9.746,00 m ² s
Instalaciones propias		No se contemplan
Red viaria		37.285,00 m ² s

3.1.4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Obras de urbanización:

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

- **Señalización:** Se refleja en el proyecto de urbanización.

Documentos del Proyecto:

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

3.1.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

La propuesta de Convenio consta de las siguientes estipulaciones:

PRIMERA: Objeto.

SEGUNDA: Compromisos.

TERCERA: Plazos.

Desde que sea efectivo el inicio de la ejecución de las obras de urbanización por haberse aprobado este Convenio así como el PAU y demás documentación administrativa necesaria, teniendo la total disponibilidad de los terrenos, las citadas obras se realizarán en el plazo máximo de 60 meses.

CUARTA: Procedimiento.

QUINTA: Garantías.

La AIU, acredita para la firma del presente Convenio la constitución de la garantía financiera del 7% del coste de las obras de urbanización.

SEXTA: Penalizaciones.

Se aplicarán las penalizaciones previstas en el artículo 118,5 de la LOTAU y en los términos establecidos en la citada norma.

SÉPTIMA: Aprobación.

OCTAVA: Normativa aplicable.

NOVENA: Dirección, inspección y control de la actuación urbanística.

DÉCIMA: Proyectos de reparcelación.

UNDÉCIMA: Cesiones de terrenos.

DUODÉCIMA: Incidencias en la ejecución del programa.

DECIMOTERCERA: Recepción y plazo de las obras de urbanización.

DECIMOCUARTA: Responsabilidad por vicios ocultos.

DECIMOQUINTA: Prestaciones accesorias.

DECIMOSEXTA: Conservación de las obras de urbanización.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

El P.A.U del Sector Industrial “Paraje La Lorenza” se realiza mediante GESTIÓN INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

Constan disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

2. Gastos de urbanización:

Obras de Urbanización:

Movimiento de Tierras	394.934,28 €
Pavimentación	976.716,17 €
Red de saneamiento y pluviales	371.683,50 €
Redes eléctricas y alumbrado	995.853,69 €
Red de telefonía	124.201,49 €
Red de distribución de aguas	101.240,72 €
Señalización	13.331,56 €
Seguridad	5.738,88 €
Control de calidad y varios	13.639,36 €
Acometidas y tasas (10%)	299.733,97 €

Suma de la Urbanización **3.297.073,62 €**

Gastos de Gestión:

Gastos de dirección técnica	30.000 €
Gastos de agrupación de fincas	10.000 €
Gastos abogado	20.000 €
Gastos contable	12.500 €
Gastos de división y segregación de fincas	20.000 €
Otros gastos imprevistos	7.500 €

Suma Gastos de Gestión **100.000 €**

GASTOS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA:

Coste Obras de Urbanización	3.297.073,62 €
Coste Gastos de Gestión	100.000,00 €
Agente Urbanizador (15%)	509.561,04 €

Gastos Totales de Actuación Urbanizadora 3.906.634,66 €

3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

Cuantía en metálico:

Gastos Totales de Actuación Urbanizadora	3.906.634,66 €
Aprovechamiento lucrativo particular	87.712 m ² t

Cuota de urbanización = Gastos totales de actuación urbanizadora / aprovechamiento lucrativo particular = 3.906.634,66 € / 87.712 m²t = **44,54 €/m²t**

Cuantía en terrenos:

Según tasación entidad financiera.

Existe un cuadro resumen donde consta la aportación de los propietarios afectados en el P.A.U., de lo que se desprende que el pago al urbanizador se realizará en metálico.

3.1.6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

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

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

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- 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; ya que el aportado no solo hace referencia a no rebasar el límite de 884.439 m³/año, no considerando además el consumo de todos aquellos expedientes tramitados por el Ayuntamiento de Argamasilla

de Alba hasta el momento, y que suponen nuevas demandas hídricas en materia de Abastecimiento; basta citar por ejemplo los siguientes expedientes:

- Sector Urbanizable Industrial “La Serna”
- Sector Urbanizable Residencial “El Rincón”
- Sector Urbanizable Industrial “Huerta Vereda Larga”
- Sector Urbanizable “Zona Turística El Calvillo”
- Sector Urbanizable Industrial “La Casilla”
- Sector Urbanizable Residencial “Las Pachecas”

El nuevo Informe que se recabe debería considerar además los consumos hídricos provenientes del futuro P.O.M. de Argamasilla de Alba.

- Nuevo Informe de la Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M. mediante el que se comprueba el cumplimiento de las Observaciones indicadas en el Informe emitido inicialmente el 8 de Mayo de 2009.
- Nuevo Informe del Servicio de Medio Natural de la delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Ciudad Real, relativo al cumplimiento de las Observaciones establecidas respecto de la Vía Pecuaria denominada: “Vereda de Cinco Casas”; Informe emitido inicialmente el 14 de Noviembre de 2008.
- Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social (Ley de Accesibilidad).
- Nuevo Informe de Gas Natural mediante el que se compruebe el cumplimiento de las Instrucciones indicadas en el Informe inicialmente emitido el 19 de Enero de 2009, respecto de los Depósitos y Plan de Gas existentes en el ámbito de Actuación del P.A.U.
- Nuevo Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, mediante el que se justifique el cumplimiento de lo indicado por el Unidad de Dirección Técnica de dicha Confederación en cuanto a:
 - La afección que represente el desarrollo del P.A.U. de “La Lorenza” respecto del “Canal de la Marque Izquierda de la Zona Regable de Peñarroya”, en cuanto a la expropiación total de 25 m, 15 m en la margen derecha y 10 m en la margen izquierda, ambos medidos desde el eje del Canal.
 - Respetar las Infraestructuras existentes, sin ocupar ninguna superficie de terreno expropiado por la C.H.G., el cual será el límite para el desarrollo del P.A.U.; límites de las Zonas expropiadas que podría facilitar el Servicio de Patrimonio si la Comisaría de Aguas lo estima necesario
- Nuevo Informe Adecuación Urbanístico Ambiental del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente mediante el que se compruebe el cumplimiento y justificación de lo Informado por dicho Servicio en fecha 11 de Marzo de 2010.

3.1.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- Deberá justificarse la compatibilidad de la actuación con los principios de desarrollo territorial y urbano contenidos en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- El Plan Parcial deberá denominarse además “de Mejora”, debiendo adaptarse totalmente, como tal Documento Técnico, a lo que para este tipo de Planes establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., ajuste que deberá realizarse tanto a nivel de Texto como de Planos.
- Deberá especificarse si la Altura Máxima de las Edificaciones Industriales lo será a alero o a cumbre; así como el número de plantas permitidas, en su caso.
- Del Sector habrá que excluir aquellos terrenos que determine la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Unidad de Dirección Técnica) procedentes de la expropiación del “Canal de la Margen Izquierda de la Zona Regable de Peñarroya”.
- Al nuevo Plan Parcial de Mejora deberán incorporársele los dos Planos y las justificaciones que recoge el Documento Técnico denominado: “Corrección de deficiencias materiales del Proyecto de Urbanización”, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos en fecha 17 de Diciembre de 2009, puesto que aunque hace referencia a Proyecto de Urbanización lo cierto es que existen correcciones de determinadas deficiencias que estarían relacionadas con el Plan Parcial.
- Todos los planos del futuro P.P.M. deberán acotarse, en especial deberán reflejarse las anchuras de los Viales del Sector.
- La Ordenanza Urbanística de Edificación del Sector (Capítulo VI del Plan Parcial) deberá completarse con todo aquello que para ellas establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. (Normativa Urbanística para Suelo Urbanizable).

3.1.6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que las redes de los servicios urbanísticos generales del Municipio (Saneamiento, agua, electricidad, telefonía), tienen capacidad suficiente para atender las necesidades de la actuación urbanizadora.
- Deberá existir cuadro de precios descompuestos según se establece en el art. 101 (Documentación de los proyectos de urbanización) del Decreto 248/2004 de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de O.T.A.U.

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 y las indemnizaciones que procedan, en su caso, según se establece en el Artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U.

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; subsanaiones 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.

3º Deberá entenderse siempre Condicionado al cumplimiento de la preceptiva Evaluación Ambiental, existente, del Proyecto de Urbanización de la Actuación Urbanizadora del P.A.U. de referencia (Expte. CR-5621/07).

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

3.2 - PUERTO LÁPICE - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación “UA-04c” del P.O.M., que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: A + U, Arquitectos (A. Rafael Elvira Gutiérrez, Arquitecto).

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Octubre de 2008.

3.2.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** P.O.M., C.P.U. de 10-05-2001, D.O.C.M. de 08-06-2001.
- **Población:** 1.052 habitantes (INE 1-1-2009)
- **Objeto:** Desarrollo de una parte, la C, de la Unidad de Actuación UA-04 inicialmente delimitada y definida en el P.O.M. de Puerto Lápice. No obstante, resulta preciso indicar que en C.P.U. de 23-10-2002 se Informó de forma Preceptiva el P.A.U de la UA-04a (P.A.U. Registrado bajo la Inscripción nº 60).
- **Superficie:** 2.473,00 m² (La UA-04 tiene una Superficie Bruta, según el P.O.M., de 12.068,00 m²).
- **Situación:** Al Oeste de la población, entre la UA-04b y la UA-05; así como entresuelo Urbano Consolidado y Suelo Rústico de Reserva. Hay que indicar que la UA-5 se fragmentó en la UA-5a mediante el P.A.U. Informado en C.P.U. de 27-02-2003; P.A.U. Registrado bajo la Inscripción nº 83.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Jesús A. Jiménez García-Navas)

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 214, de 3 de Noviembre de 2009.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 21 de Octubre de 2009.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones ni reclamaciones.
- **Fecha de Certificación:** 11 de Febrero de 2010.
- **Acto de Apertura de plicas:** 10 de Diciembre de 2009.
- **Resultado del Acto:** Plica única presentada por D. Jesús Jiménez García-Navas.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Exposiciones Públicas realizadas.
- Certificados Municipales.

• Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	Deberá solicitarse necesariamente
Dirección General del Agua		X	Deberá solicitarse necesariamente

Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario

Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No resulta necesario
Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía		X	Deberá solicitarse necesariamente
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social		X	Deberá solicitarse necesariamente
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social		X	Deberá solicitarse necesariamente
Delegación Provincial de Educación y Ciencia		X	No resulta necesario
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Vía Pecuaria no tenida en cuenta o no considerada por él

Compañía Suministro Eléctrico		X	Deberá solicitarse necesariamente
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Deberá presentarse necesariamente
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad

3.2.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye un Plan Especial de Reforma Interior mediante la que se establece la escasa Ordenación Detallada de la UA-04c, planteando únicamente la creación de siete parcelas, de las que únicamente seis de ellas serán Residencial, destinándose la séptima a Zona Verde de Sistema Local.

Se resalta que aunque la Ordenación de la UA se establece mediante P.E.R.I., en el P.O.M. de Puerto Lápice se determina que lo sería mediante Estudio de Detalle.

Normativa Urbanística.

	POM (UA-04)	P.A.U. (UA-04c)
Superficie Total	12.068,00 m ² s	2.473,39 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U.	0,00 m ² s	0,00 m ² s

Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa) Máxima		1,00 m ² t/m ² s
Coeficiente de homogeneización. En su caso		No se establece
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)		2.473,39 u.a.
Aprovechamiento Tipo		1,00 m ² th/m ² s
Superficie Neta		2.174,94 m ² s
Ordenanza	Zona-1 Residencial Unifamiliar	Zona-1 Residencial Unifamiliar
Parcela Mínima	300,00 m ² s	300,00 m ² s
(□) Frente Mínimo	12,00 m	10,00 m
Retranqueos (Frontal y Lateral)	3,00 m	3,00 m
Número de Plantas Máximo	2 (Baja + 1)	2 (Baja + 1)
Altura Máxima a cara inferior de forjado	7,00 m	7,00 m
Altura Máxima a cubierta	2,5 m	2,5 m
Ocupación Máxima	80 %	80 %
Edificabilidad Neta Máxima	1,20 m ² t/m ² s	1,137 m ² t/m ² s
Número Máximo de Viviendas; Densidad Max.	30 Viv.; 25 Viv./Ha	6 Viv.; 25 Viv./Ha

(□) El P.E.R.I. reduce el Frente Mínimo de parcela de 12,00 m a 10,00 m.

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		2.473,39 m ² s
Edificabilidad lucrativa total		2.473,39 m ² t
Reserva de Suelo con destino VPP	30% m ² t	0,00 m ² t
Dotacional: 20 m ² s / 100 m ² t	494,67 m ² s	0,00 m ² s
Zonas Verdes: 18 m ² s / 100 m ² t	445,21 m ² s	298,45 m ² s
Aparcamiento Público: 1,5 plazas / 200 m ² t	18 Plazas	0 Plazas
Superficie neta		2.174,94 m ² s
Aprovechamiento		2.473,39 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R. (247,33 m ² t)	217,49 m ² s	217,49 m ² s
Instalaciones propias		No se consideran
(○) Red viaria		0,00 m ² s

(○) El P.A.U. de la “UA-04c” no contempla la creación de ningún tipo de Viario, puesto que la Calle Alfonso XII está incluida en la UA-04b y la Calle Riscalera lo está en la UA-05, ya desarrollada parcialmente (UA-05a), y de la que se excluyó en su momento la parte de la Calle Riscalera a la que se hace referencia.

3.2.4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Obras de urbanización:

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el proyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** Consiste en las acometidas a la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Consiste en las acometidas a la red existente Municipal.
- **Red de riego e hidrantes:** Solo consta la red de riego, la red de hidrantes no.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el proyecto de:
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - 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, pliego de condiciones y estudio de seguridad y salud

3.2.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En la propuesta de Convenio constan las siguientes cláusulas:

PRIMERA: De los objetivos primordiales del Programa.

SEGUNDA: De los plazos de desarrollo del Programa.

Las obras se iniciarán con el Acta de Comprobación de Replanteo, dentro de los TRES (3) MESES siguientes a la fecha en que adquiera firmeza la aprobación definitiva, del Proyecto de Urbanización, y del Proyecto de Reparcelación. En caso de que las respectivas aprobaciones de estos proyectos devengan firmes en fechas distintas, el cómputo del plazo comenzará a partir de la más tardía de tales fechas.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización es de VEINTICUATRO (24) MESES a contar desde el inicio de las mismas, esto es, a contar desde el Acta de Comprobación de Replanteo e inicio de las Obras.

TERCERA: De las garantías ofrecidas por el urbanizador.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 110.2.d) TRLOTAU, JESÚS A. JIMÉNEZ GARCÍA NAVAS presenta ante el ayuntamiento de Puerto Lápice, en el acto de la firma de este Convenio, aval bancario (datos de identificación) por valor equivalente al SIETE (7%) del coste estimado de las obras de urbanización previsto en el Proyecto de Urbanización (Presupuesto de Contrata). Dicho aval se constituye y garantiza, ante el Excmo. Ayuntamiento de Puerto Lápice, el cumplimiento por el Promotor de todas las obligaciones contraídas en virtud del presente Convenio.

CUARTA: Del incumplimiento de los compromisos del urbanizador.

Las penalizaciones a las que se somete JESÚS A. JIMÉNEZ GARCÍA NAVAS, en su calidad de urbanizador promotor, para el caso de incumplimiento de los compromisos y obligaciones asumidos, serán las establecidas en el TRLOTAU, en el Planeamiento municipal y en el propio Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación UA-04c de Puerto Lápice, así como supletoriamente por las disposiciones contenidas en la legislación de contratos públicos vigente de aplicación.

En caso de incumplimiento de los compromisos adquiridos por el promotor en el presente Convenio y en el resto de documentos incluidos en el Programa de Actuación Urbanizadora, el Ayuntamiento de Puerto Lápice podrá acordar la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, previo dictamen de la Comisión Regional de Urbanismo.

QUINTA: Vigencia, caducidad y resolución del Programa de Actuación Urbanizadora.

SEXTA: Conclusión del Programa, recepción de las obras de urbanización y plazos de edificación.

SÉPTIMA: Del suelo neto de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Puerto Lápice.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

El P.A.U de la Unidad de Ejecución 04c se realiza mediante GESTIÓN INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

El agente urbanizador es el propietario de la totalidad de los terrenos.

2. Gastos de urbanización:

		Euros
Capítulo I	Movimiento de Tierras	175,52
Capítulo II	Pavimentación red Viaria	1.055,50
Capítulo III	Saneamiento	3.376,87
Capítulo IV	Abastecimiento	5.665,53
Capítulo V	Baja Tensión	12.018,74
Capítulo VI	Alumbrado Público	6.324,66
Capítulo VII	Telefonía	3.483,60
Capítulo VIII	Ajardinamiento y riego	6.423,43
Capítulo IX	Mobiliario y Señalización	2.024,36
Capítulo X	Control de calidad	2.207,13
Capítulo XI	Seguridad y Salud	2.513,86
OBRAS DE URBANIZACIÓN		45.269,20

PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL (P.E.M.)	45.269,20
13% Gastos Generales	5.885,00
6% Beneficio Industrial	2.716,15
PRESUPUESTO DE CONTRATA (P.E.C.)	53.870,35

1.1.- Obras de urbanización (PEC)	53.870,35 €
1.2.- Honorarios y Tramitación	11.816,76 €
1.3.- Mantenimiento y Conservación	1.358,07 €
1.4.- Gastos de promoción y gestión	2.263,45 €
GASTOS DE URBANIZACIÓN	69.308,63 €
IVA (16%)	11.089,38 €
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	80.390,01 €

No se ha tenido en cuenta el valor de las posibles indemnizaciones.

3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

Al agente urbanizador, al ser el único propietario de los terrenos, del corresponde la totalidad del coste de las obras de urbanización.

3.2.6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

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

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

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- Informe que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005.
- Informe de la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica que corresponda, mediante el que se acredite la garantía de Suministro Eléctrico futuro a la localidad, provocado por el aumento de las nuevas demandas que conllevará el P.A.U. de referencia.

- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad.
- Informe de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico); si es que éste fuera necesario.
- Informe de la Dirección General de Agua de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.
- 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).

3.2.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- La Ordenación Detallada del P.E.R.I. deberá garantizar la Reserva de Suelo destinada a Estándares Urbanísticos de Calidad Urbana que en aplicación del Texto Refundido y Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. le resultan exigibles; todo ello de manera independiente a considerar que el P.O.M. de Puerto Lápice fue Aprobado Definitivamente antes de la entrada en vigor de dicho Texto Refundido.

En este sentido y puesto que la UA-04 aparece fragmentada en el P.O.M. en las Subunidades de Actuación “a, b y c”, así como que el P.A.U. de la UA-04a ya fue Informado en C.P.U. de 23-10-2002 (P.A.U. Registrado bajo la Inscripción nº 60); se le recomienda al Ayuntamiento que dada la escasa superficie del ámbito de la UA-04c, así como de la UA-4b (pendiente al día de hoy de Gestión Urbanística según nuestros datos), que podría plantearse ubicar los Estándares de Calidad Urbana exigibles tanto para la UA-4b como para la UA-4c de forma discontinua a ellos, para lo que se les sugiere que previamente se delimiten las Zonas de Ordenación Urbanística que corresponda, puesto que el P.O.M. de Puerto Lápice carece de la delimitación de dichas Z.O.U.s.

- El Plan Especial de Reforma Interior no contempla la Reserva de Suelo que para Suelo Urbano No Consolidado en Municipios con Plan de Ordenación Municipal establece el Artículo 21 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. (Vigente desde el 18 de Octubre de 2004), relativo a los Estándares de Calidad Urbana; por lo que en definitiva se estima que el P.A.U. de referencia no se adecua la Régimen Urbanístico del Suelo que le resulta aplicable y exigible (Suelo Urbano No Consolidado)
- La Ordenación Detallada que establece el P.E.R.I. del P.A.U., fundamentalmente a efectos de Parcelación, requiere que se amplíen los límites de la UA-4c respecto de los dos Viales que la delimitan (calles Alfonso XII y Riscalera), incluyendo la parte que corresponda de cada uno de ellos; puesto que aunque el P.E.R.I. asume que no se asigna superficie con destino a Viario, lo cierto es que el Proyecto de Urbanización del P.A.U. si que contempla introducir Servicios Urbanísticos por los dos Viales mencionados, al objeto de poder dotar a las parcelas que se crean de tales Infraestructuras (Redes de Saneamiento, Abastecimiento, Telefonía, Baja Tensión, etc.) contemplando además dicho Proyecto, Capítulos de Urbanización relativos a Movimientos de Tierras, Pavimentación de la Red Viaria, Alumbrado Público, etc.; Capítulos que, aunque de bajísimo importe

presupuestario algunos de ellos, se verán incrementados con la inclusión dentro del ámbito espacial del P.A.U. de la UA-04c, de la parte que corresponda de cada una de las Calles que se ven afectadas, y desde las que se accederá a las parcelas que recoge el P.E.R.I.

En este sentido, hay que indicar que no consta en el Servicio de Planeamiento de la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda ningún antecedente relativo a la Gestión Urbanística de la UA-4b con la que es limítrofe la UA-4c, pudiéndose comprobar que dentro de la primera Unidad (UA-4b) sí que está incluida totalmente la parte de la Calle Alfonso XII que se ve afectada ahora por el P.A.U. de referencia; por lo que lo más razonable sería contemplar la ejecución de la parte afectada de la Calle Alfonso XII entre ambas Unidades afectadas.

Igualmente, el P.A.U. de la UA-4c deberá incluir la Urbanización de la parte de la Calle Riscalera que, estando incluida en la UA-5, no fue incluida en el P.A.U. de la UA-5a (Informado en C.P.U. de 27 de Febrero de 2003, y Registrado bajo la Inscripción nº 83).

- Como recomendación general se le sugiere al Ayuntamiento que lo ideal sería el desarrollo conjunto, en un único P.A.U., tanto de la UA-4b como de la UA-4c, más la parte no ejecutada de la Calle Riscalera no incluida en el desarrollo del P.A.U. de la UA-5a.
- El Documento Técnico deberá distinguir Unidad de Actuación Residencial (con Uso Residencial) respecto de Unidad de Actuación Urbanizadora.
- El Documento Técnico del P.E.R.I. deberá ajustarse totalmente a lo que para dichos Planes establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., debiendo eliminar de él todo el contenido literal y total de los Artículos del Texto Refundido y del Reglamento de Planeamiento que se citan, bastando únicamente con citar Artículo y Ley o Reglamento correspondientes
- 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; Plazas de Aparcamiento que deberán contemplarse necesariamente, por tratarse de un Estándar Urbanístico de Calidad Urbana más.
- Deberá establecerse la regulación relativa a la conservación de las Obras de Urbanización del ámbito de la Unidad de Actuación, 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.
- En aplicación tanto del Texto Refundido de la Ley de Suelo del Estado (R.D.L. 2/2008, de 20 de Junio), como 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 T.R. de la L.O.T.A.U., deberá

establecerse o en cualquier caso justificarse la posible exención por la Administración Actuante, la superficie del Suelo sobre el que se podrá materializar el porcentaje de la Edificabilidad Total Residencial con destino a Viviendas acogidas a algún Régimen de Protección Pública, que en función de las características demográficas del Municipio le resultan exigibles al expediente.

3.2.6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que las redes de los servicios urbanísticos generales del Municipio (Saneamiento, agua, electricidad, telefonía), tienen capacidad suficiente para atender las necesidades de la actuación urbanizadora.
- Deberá existir cuadro de precios descompuestos según se establece en el art. 101 (Documentación de los proyectos de urbanización) del Decreto 248/2004 de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de O.T.A.U.
- 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, debiendo aportarse planos.

3.2.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Proposición Jurídico-Económica:

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

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el P.A.U. de la UA-4c en base a las Consideraciones Generales que figuran en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., fundamentalmente en cuanto a las Observaciones que se realizan respecto de la Alternativa Técnica del P.A.U.; debiendo completarse y corregirse dicho Programa según se especifica en las Observaciones Generales mencionadas.

3.3 - PUERTO LÁPICE - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación UA-09 del P.O.M., que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: A+U, Arquitectos (A. Rafael Elvira Gutiérrez, Arquitecto).

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Septiembre 2008.

3.3.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** P.O.M., C.P.U. de 10-05-2001, D.O.C.M. de 08-06-2001.
- **Población:** 1.052 habitantes (INE 1-1-2009)
- **Objeto:** Desarrollo de una Unidad de Actuación Urbanizadora delimitada y definida en el P.O.M. de Puerto Lápice.
- **Superficie:** 19.007,10 m², según reciente medición.
- **Situación:** Al oeste de la población, entre Suelo Urbano Consolidado, las UAs-16 y 18, el Camino de la Sierra y Suelo Rústico de Reserva.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: J. Carlos Jiménez García-Navas)

3.3.2.- TRÁMITE:

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

- **Publicación D.O.C.M.:** nº 214, de 3 de Noviembre de 2009.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 20 de Octubre de 2009.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones ni reclamaciones.
- **Fecha de Certificación:** 11 de Febrero de 2010.
- **Acto de Apertura de plicas:** 10 de Diciembre de 2009.
- **Resultado del Acto:** Plica única presentada por D. J. Carlos Jiménez García-Navas.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Exposiciones Públicas realizadas.
- Certificados Municipales.

• Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	Deberá solicitarse necesariamente.
Dirección General del Agua		X	Deberá solicitarse necesariamente.
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario.
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario.
Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario.
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No resulta necesario.

Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía		X	Deberá solicitarse necesariamente.
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario.
Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social		X	Deberá solicitarse necesariamente.
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social		X	Deberá solicitarse necesariamente.
Delegación Provincial de Educación y Ciencia		X	No resulta necesario.
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Vía Pecuaria no tenida en cuenta o no considerada por él

Compañía Suministro Eléctrico		X	Deberá solicitarse necesariamente.
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad.
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Deberá solicitarse necesariamente.
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición.
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad.

3.3.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye un Plan Especial de Reforma Interior mediante la que se asume la escasa Ordenación Detallada que para la UA-09 establece el P.O.M.

Se resalta que aunque la Ordenación de la UA se establece mediante P.E.R.I., en el P.O.M. de Puerto Lápice se determina que lo sería mediante Estudio.

Normativa Urbanística.

	POM (UA-09)	P.A.U.
Superficie Total	18.115,00 m ² s	19.007,10 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico		0,00 m ² s
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa) Máxima	1,00 m ² t/m ² s	0,819 m ² t/m ² s
Coefficiente de homogeneización. En su caso		No se establecen (1)
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	18.115,00 u.a.	15.583,34 u.a.
Aprovechamiento Tipo		0,819 m ² th/m ² s
Superficie Neta		12.986,12 m ² s
Ordenanza	Zona-1 Residencial Unifamiliar	Zona-1 Residencial Unifamiliar

(Δ)	Parcela Mínima	300,00 m ² s	200,00 m ² s
(□)	Frente Mínimo	12,00 m	10,00 m
	Retranqueos	3,00 m	3,00 m
	Número de Plantas Máximo	2 (Baja + 1)	2 (Baja + 1)
	Altura Máxima a cara inferior de forjado	7,00 m	7,00 m
	Altura Máxima a cubierta	2,50 m	2,50 m
	Ocupación Máxima	80 %	80 %
	Edificabilidad Neta Máxima	1,20 m ² t/m ² s	1,20 m ² t/m ² s
	Número Máximo de Viviendas; Densidad Max.	46 Viv.; 25 Viv/Ha	47 Viv.; 25 Viv/Ha

(Δ) y (□) El P.E.R.I. reduce tanto la Parcela Mínima edificable de 300,00 m²s a 200 m²s, como el Frente Mínimo de ésta, pasando de 12,00 m a 10,00 m

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		19.007,10 m ² s
Edificabilidad lucrativa total		15.583,34 m ² t
Reserva de Suelo con destino VPP	30% m ² t	0,00 m ² t
Dotacional: 20 m ² s/100 m ² t	3.116,66 m ² s	0,00 m ² s
Zonas Verdes: 10 %/S.T.O.	1.900,71 m ² s	1.940,83 m ² s
(•) Aparcamiento Público: 1,5 plazas/200 m ² t	117 Plazas	78 Plazas
Superficie neta		12.986,12 m ² s
Aprovechamiento		15.583,34 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R. (1.558,33 m ² t)	1.298,61 m ² s	1.298,61 m ² s
Instalaciones propias (1 C.T.)		20,00 m ² s
Red viaria		4.060,15 m ² s

(•) Las Plazas de Aparcamiento Privadas y Públicas deberán estar previstas para Viviendas mayores de 120 m²t potencialmente edificables.

3.3.4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Obras de urbanización:

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el proyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá por el acerado hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema unitario para la recogida de aguas pluviales y fecales que discurre por la calzada hasta conectar con la red existente Municipal. No consta en planos los imbornales.
- **Red de riego e hidrantes:** Solo consta la red de riego, la red de hidrantes no.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el proyecto de:
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Red de media tensión y C.T.

- 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, pliego de condiciones y estudio de seguridad y salud

3.3.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En la propuesta de Convenio constan las siguientes cláusulas:

PRIMERA: De los objetivos primordiales del Programa.

SEGUNDA: De los plazos de desarrollo del Programa.

Las obras se iniciarán con el Acta de Comprobación de Replanteo, dentro de los TRES (3) MESES siguientes a la fecha en que adquiera firmeza la aprobación definitiva, del Proyecto de Urbanización, y del Proyecto de Parcelación. En caso de que las respectivas aprobaciones de estos proyectos devengan firmes en fechas distintas, el cómputo del plazo comenzará a partir de la más tardía de tales fechas.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización es de VEINTICUATRO (24) MESES a contar desde el inicio de las mismas, esto es, a contar desde el Acta de Comprobación de Replanteo e inicio de las Obras.

TERCERA: De las garantías ofrecidas por el urbanizador.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 110.2.d) TRLOTAU, J. CARLOS JIMÉNEZ GARCÍA NAVAS presenta ante el ayuntamiento de Puerto Lápice, en el acto de la firma de este Convenio, aval bancario (datos de identificación) por valor equivalente al SIETE (7%) del coste estimado de las obras de urbanización previsto en el Proyecto de Urbanización (Presupuesto de Contrata). Dicho aval se constituye y garantiza, ante el Excmo. Ayuntamiento de Puerto Lápice, el cumplimiento por el Promotor de todas las obligaciones contraídas en virtud del presente Convenio.

CUARTA: Del incumplimiento de los compromisos del urbanizador.

Las penalizaciones a las que se somete J. CARLOS JIMÉNEZ GARCÍA NAVAS, en su calidad de urbanizador promotor, para el caso de incumplimiento de los compromisos y obligaciones asumidos, serán las establecidas en el TRLOTAU, en el Planeamiento municipal y en el propio Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación UA04c de

Puerto Lápice, así como supletoriamente por las disposiciones contenidas en la legislación de contratos públicos vigente de aplicación.

En caso de incumplimiento de los compromisos adquiridos por el promotor en el presente Convenio y en el resto de documentos incluidos en el Programa de Actuación Urbanizadora, el Ayuntamiento de Puerto Lápice podrá acordar la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, previo dictamen de la Comisión Regional de Urbanismo.

QUINTA: Vigencia, caducidad y resolución del Programa de Actuación Urbanizadora.

SEXTA: Conclusión del Programa, recepción de las obras de urbanización y plazos de edificación.

SÉPTIMA: Del suelo neto de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Puerto Lápice.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

El P.A.U de la Unidad de Ejecución 04c se realiza mediante GESTIÓN INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

Consta que los propietarios han manifestado al urbanizador su intención de satisfacer mediante el abono en metálico de las cuotas de urbanización correspondientes.

2. Gastos de urbanización:

		Euros
Capítulo I	Movimiento de Tierras	6.017,88
Capítulo II	Pavimentación red Viaria	81.832,16
Capítulo III	Saneamiento	47.922,64
Capítulo IV	Abastecimiento	50.062,02
Capítulo V	Baja Tensión	49.762,83
Capítulo VI	Alumbrado Público	93.554,04
Capítulo VII	Telefonía	33.296,17
Capítulo VIII	Ajardinamiento y riego	31.026,71
Capítulo IX	Mobiliario y Señalización	29.400,83
Capítulo X	Control de calidad	6.353,66
Capítulo XI	Seguridad y Salud	4.414,26
		3.373,21
OBRAS DE URBANIZACIÓN		437.016,41
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL (P.E.M.)		437.016,41
13% Gastos Generales		56.812,13
6% Beneficio Industrial		26.220,98
PRESUPUESTO DE CONTRATA (P.E.C.)		520.049,52

1.1.- Obras de urbanización (PEC)	520.049,52
-----------------------------------	------------

1.2.- Honorarios y Tramitación	37.480,52
1.3.- Mantenimiento y Conservación	13.110,49
1.4.- Gastos de promoción y gestión	21.850,82
GASTOS DE URBANIZACIÓN	592.491,48
IVA (16%)	142.798,63
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	687.290,11

3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

- Cuantía de la retribución mediante abono en metálico.

El promotor ha acordado y establecido la retribución en metálico y la correcta determinación se realizará sobre la base de la siguiente fórmula:

$$Q \text{ (euros/m}^2\text{ch)} = \text{Gastos totales} / \text{aprovechamiento patrimonializable}$$

De donde:

$$Q = 687.290,11 / 14.025,00 \text{ m}^2\text{ch}$$

$$Q = 49,004 \text{ euros m}^2\text{ch}$$

Es decir, cada propietario de suelo habrá de abonar la cantidad de 49,00 euros por cada metro cuadrado de aprovechamiento lucrativo que le corresponda en el proceso reparcelatorio, y recibirá al final parcelas edificables totalmente urbanizadas donde materializar el aprovechamiento privativo que tenga atribuido.

Teniendo en cuenta que los gastos de urbanización ascienden a la cantidad de 687.290,11 €, y que la superficie de ordenación, descontada la superficie de la calle de las Portadas (existente), es de 17.176,72 m², la cuota en metálico a la que deberían hacer frente los propietarios asciende a la cantidad de 40,013 € por cada metro cuadrado de superficie aportada.

- Cuantía de la retribución mediante cesión de terrenos edificables.

A excepción del Promotor de la presente actuación, el resto de propietarios lo son de parcelas que dan frente a la calle de Las Portadas, que ya se encuentra urbanizada, manifestando todos su intención de satisfacer al urbanizador mediante el abono en metálico de las cuotas de urbanización correspondiente.

No procede pues este supuesto.

3.3.6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

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

las que se consideran mas significativas; con la advertencia de que el P.A.U. de referencia deberá ser completado y corregido respecto de cada una de las mencionadas Observaciones parciales, siempre con carácter previo a que el Ayuntamiento Apruebe y Adjudique su desarrollo.

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

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- Informe que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005.
- Informe de la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica que corresponda, mediante el que se acredite la garantía de Suministro Eléctrico futuro a la localidad, provocado por el aumento de las nuevas demandas que conllevará el P.A.U. de referencia.
- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad.
- Informe de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico); si es que éste fuera necesario.
- Informe de la Dirección General de Agua de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.
- 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)

3.3.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- La Ordenación Detallada del P.E.R.I. deberá garantizar la Reserva de Suelo destinada a Estándares Urbanísticos de Calidad Urbana que en aplicación del Texto Refundido y Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. le resultan exigibles; todo ello de manera independiente a considerar que el P.O.M. de Puerto Lápice fue Aprobado Definitivamente antes de la entrada en vigor de dicho Texto Refundido.
- El Plan Especial de Reforma Interior no contempla la Reserva de Suelo que para Suelo Urbano No Consolidado en Municipios con Plan de Ordenación Municipal establece el Artículo 21 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. (Vigente desde el 18 de Octubre de 2004), relativo a los Estándares de Calidad Urbana; por lo que en definitiva se estima que el P.A.U. de referencia no se adecua la Régimen Urbanístico del Suelo que le resulta aplicable y exigible (Suelo Urbano No Consolidado)

- El Documento Técnico deberá distinguir Unidad de Actuación Residencial (con Uso Residencial) respecto de Unidad de Actuación Urbanizadora.
- El Documento Técnico del P.E.R.I. deberá ajustarse totalmente a lo que para dichos Planes establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., debiendo eliminar de él todo el contenido literal y total de los Artículos del Texto Refundido y del Reglamento de Planeamiento que se citan, bastando únicamente con citar Artículo y Ley o Reglamento correspondientes
- 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; Plazas de Aparcamiento que deberán contemplarse necesariamente, por tratarse de un Estándar Urbanístico de Calidad Urbana más.
- Deberá establecerse la regulación relativa a la conservación de las Obras de Urbanización del ámbito de la Unidad de Actuación, de sus dotaciones públicas y de las infraestructuras y servicios públicos que sirvan al mismo, todo ello de conformidad con lo que establece el Artículo 135 del T.R.L.O.T.A.U.
- La Ficha Resumen de la página 5 del P.E.R.I. deberá corregirse, puesto que existen bastantes datos reflejados en ella que discrepan totalmente con el resto de los reflejados tanto en el texto como en los planos del P.E.R.I.
- Relacionado igualmente con la Ficha Resumen de la página 5 del P.E.R.I., deberá concretarse si el Aprovechamiento Tipo del Área de reparto ascenderá a $0,928 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ o a $0,819 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ (considerado este último en el I.P.T. de la C.P.O.T. y U.) puesto o que si finalmente ascendiese a $0,928 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ tendrían que existir necesariamente “Coeficientes Correctores”, al menos ligeramente superiores a la Unidad; salvo que del Área de Reparto de la UA-09 se haya optado finalmente por no incluir la Calle de las Portadas; de la que, según figura en el Plano 06 del P.E.R.I. (Ordenación de la Red Viaria) ya está Urbanizada.
- En aplicación tanto del Texto Refundido de la Ley de Suelo del Estado (R.D.L. 2/2008, de 20 de Junio), como 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 T.R. de la L.O.T.A.U., deberá establecerse o en cualquier caso justificarse la posible exención por la Administración Actuante, la superficie del Suelo sobre el que se podrá materializar el porcentaje de la Edificabilidad Total Residencial con destino a Viviendas acogidas a algún Régimen de Protección Pública, que en función de las características demográficas del Municipio le resultan exigibles al expediente.

3.3.6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que las redes de los servicios urbanísticos generales del Municipio (Saneamiento, agua, electricidad, telefonía), tienen capacidad suficiente para atender las necesidades de la actuación urbanizadora.
- Deberá existir cuadro de precios descompuestos según se establece en el art. 101 (Documentación de los proyectos de urbanización) del Decreto 248/2004 de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de O.T.A.U.
- En el proyecto de urbanización deberán reflejarse los imbornales sifónicos para la recogida de aguas pluviales, los pasos de peatones y los hidrantes contra incendios que procedan.
- 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. debiendo aportarse planos.
- 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.

3.3.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Proposición Jurídico-Económica:

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

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el P.A.U. de la UA-09 en base a las Consideraciones Generales que figuran en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., fundamentalmente en cuanto a las Observaciones que se realizan respecto de la Alternativa Técnica del P.A.U.; debiendo completarse y corregirse dicho Programa según se especifica en las Observaciones Generales mencionadas.

4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4.1 - PUERTO LÁPICE – Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación 3-A del P.O.M., que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo.

Autor del Proyecto de urbanización: A. Rafael Elvira Gutierrez. Arquitecto.

Proyecto Visado por Colégio Profesional: No.

4.1.1.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL P.A.U. DE LA U.A. 3-A:

- **Informe Preceptivo:** Condicionado a subsanaciones en C.P.U. de sesión de 21 de Noviembre de 2007.
- **Aprobación y adjudicación del P.A.U.:** En Pleno Municipal de 31 de Enero de 2008.
- **Adjudicatario:** Eléctrica de Puerto Lápice, S.L., (Gestión Indirecta).
- **Publicación de la Aprobación del P.A.U:** No consta.
- **Inscripción en el registro del P.A.U:** No está inscrito.
- **Trámite anterior:** En C.P.U. de sesión 21-11-2007 se emitió informe previo del Anteproyecto de Urbanización.

4.1.2.- TRÁMITE:

- **Publicación D.O.C.M:** N° 214, de fecha 3 de Noviembre de 2009.
- **Publicación Diario:** Lanza, de fecha 21 de Octubre de 2009.
- **Resultado de la información pública:** Sin alegaciones al proyecto de urbanización según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 11 de Febrero de 2010.
- **Concertación administrativa:** No consta en el expediente.
- **Documentación administrativa presentada (Documentación mas relevante):**
 - Exposiciones públicas efectuadas.
 - Certificación Municipal.
 - Informe favorable por el Arquitecto Técnico Municipal.

4.1.3.- 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 plano n° 5, Redes de servicios públicos, esquema de saneamiento, deberán reflejarse las redes de recogida de aguas pluviales de las calles.
- 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.
- Deberá constar, en su caso, la red de hidrantes y reflejarse en los documentos del proyecto de urbanización.

4.1.4.- DIFERENCIAS ENTRE EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN ACTUAL Y EL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN INFORMADO EN C.P.U DE 21-11-2007, QUE AFECTEN ESTRUCTURALMENTE AL PLANEAMIENTO YA INFORMADO:

Aparentemente y en general, no se aprecian.

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

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

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

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

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 - MALAGÓN - Expediente 60/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de NAVE PARA ALMAZARA, promovido por SERVICIOS AGRO-EMPRESARIALES ARTEAGA, 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 28, parcela 447. Ctra. Porzuna-Malagón CR-4114 PK 24,60
- **Suelo:** No urbanizable tipo B.
- **Superficie de la parcela:** 27.198 m² datos catastrales y 30.107,00 m² en plano actualizado.
- **Superficie a construir:** 419,88 m² (Nave existente de 1.090,14 m²)
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. J. Miguel Salcedo Calvo. Ingeniero Industrial.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda DEJAR PENDIENTE de otorgarle Calificación Urbanística al expediente de referencia, hasta tanto se presente resolución de la Gerencia Territorial del Catastro solicitada por el promotor en escrito de fecha 27 de Noviembre de 2009, donde conste que la parcela 447 del polígono 28 tiene una superficie superior a 30.000 m², en su caso, de conformidad con lo establecido en el Artículo 7 para actividades industriales y productivas, de la Orden de 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento, sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en

suelo rústico

Igualmente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda facultar al Delegado Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, Vicepresidente de la C.P.O.T. y U. para que, una vez se aporte resolución de la Gerencia Territorial del Catastro con la parcela anteriormente mencionada con una superficie mayor de 30.000 m², en su caso, le Otorgue directamente la Calificación Urbanística al presente expediente.

5.2 - PEDRO MUÑOZ - Expediente 1/2010 para Autorización de Actividad provisional en suelo rústico para la INSTALACIÓN DE CARPA DESTINADA A CELEBRACIONES CON SERVICIO DE CATERING, promovido por D. ANTOLÍN RODRÍGUEZ ROSADO, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de Diciembre de 2.004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 25, parcela 98.
- **Suelo:** Rústico no urbanizable de protección cultural, ámbitos de protección arqueológico.
- **Superficie de la parcela:** 29.000 m²
- **Superficie a construir:** 965,01 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Fernando Martínez Buendía. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** Las edificaciones constan de las siguientes dependencias:

DESIGNACIÓN/DEPENDENCIA	SUP. ÚTIL EN M²
Aseo señoras	11,64
Aseo caballeros	10,69
Carpa, zona de público	695,50
Nave cocina	87,13
Nave zona del servicio y Almacén	151,00
Aseos del servicio y vestidor	9,05
Total Superficie útil en m ²	965,01

Cuenta con una zona de jardines y paseos, que complementan las condiciones ambientales de la actividad, complementada con pantallas visuales de origen vegetal.

CARPA.

La actividad principal se desarrolla en una carpa a base de perfiles metálicos y cubierta a base de lona de poliéster recubierta de PVC ignífuga norma M2.

EDIFICACIONES ANEXAS.

Las edificaciones anexas a la carpa son: aseos, nave cocina y nave destinada al servicio y almacenamiento de accesorios.

Las **características constructivas** de las edificaciones anexas a la carpa son las que se

reflejan a continuación:

SANEAMIENTO HORIZONTAL:

Se dispone de una red de saneamiento a base de tubería de PVC, con una pendiente superior al 1,5%. Se dispone de arquetas sifónicas previas al vertido a fosa séptica impermeabilizada.

ESTRUCTURA:

La estructura de los edificios, será mixta está realizada a base de fábrica de bloque de termoarcilla de 24 cm de espesor, y estructura metálica con forjado superior unidireccional realizado mediante viguetas de hormigón pretensado y bovedillas cerámicas con capa de compresión.

ALBAÑILERÍA/CERRAMIENTO EXTERIOR:

Realizado a base de muro de fábrica bloque de termoarcilla de 24 cm de espesor tomado con mortero de cemento y enlucido por ambas caras.

PAVIMENTO:

Baldosa de gres sobre aislamiento acústico a instalar y la solera existente de hormigón en masa. Y principalmente hormigón pulido en zona de carpa.

ALICATADOS:

Aplicados hasta el techo en todos los cuartos húmedos, aseos y cocina.

CARPINTERÍA:

A base de carpintería de aluminio anodizado, en color, en ventanas y puertas interiores, con perfiles de 55x40 y 1,5 mm. de espesor con junquillos para fijación de vidrio.

Y a base de puertas de hoja lisa de pino de oregón canteadas de 25 mm. de espesor y cerco de 7x3,5 mm. en pino, fijadas sobre precerco de pino y tapajuntas de 7x1,5mm. para barnizar en su color.

FONTANERÍA:

La red de abastecimiento de agua fría y caliente, se encuentra realizada en tubería de polietileno de uso alimentario.

Los aparatos sanitarios son de porcelana vitrificada con grifería de acero cromado.

El suministro de agua caliente se realiza desde el termo ubicado para tal fin en la zona de cocina, con lo que se estima suficiente para la demanda necesaria de la actividad.

Se dispone de un depósito de 25.000 l para agua potable, canalizada a las instalaciones.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda NO AUTORIZAR LA ACTIVIDAD PROVISIONAL de referencia por considerar, en base a

todos los antecedentes, justificaciones y análisis realizados, que la construcción que se pretende autorizar no se ajusta a lo que establece el Artículo 172, el régimen de autorización provisional de actividades del Decreto Legislativo 1/2.004, de 18-12-2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

5.3 - PEDRO MUÑOZ - Expediente 5/2010 para Autorización de Actividad provisional en suelo rústico para la INSTALACIÓN DE CARPA DESTINADA A CELEBRACIONES DE EVENTOS, promovido por BARRY CATERING Y SERVICIOS, S.L.U., de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de Diciembre de 2.004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 9, parcelas 96 y 9902.
- **Suelo:** Rústico no urbanizable de protección cultural, ámbitos de protección arqueológico (A-II- Navalafuente).
- **Superficie de las parcelas:** 1.506 m²
- **Superficie a construir y adaptar:** 804,31 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Memoria descriptiva y resumen del presupuesto. Mauricio Hidalgo Mayoral. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** Las obras a realizar consisten en la instalación de una carpa desmontable para la realización de eventos y la adaptación parcial de los inmuebles existentes en la zona ajardinada de la parcela y sus instalaciones como servicios anexos de almacén y aseos, para su posterior puesta en servicio.

La zona ajardinada donde se ubicará la carpa desmontable pertenece a una finca que cuenta con una edificación principal a modo de edificio singular con forma de molino y otras edificaciones exentas dentro de la parcela: naves de almacenamiento, cuadras, caseta almacén, aseo cochera con porche así como zonas ajardinadas y zona de aparcamiento.

Las instalaciones cuentan con las siguientes dependencias:

PLANTA	DEPENDENCIA	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
BAJA	Carpa (N)	580,02	600,00
	Aseos (E)	33,90	43,16
	Almacén (E)	161,15	161,15
	Zonas ajardinadas y accesos (E)	1.118,71	--
TOTALES		1.893,78	804,31

(N) De nueva construcción

(E) Construcción existente

Características constructivas de las edificaciones:

La carpa desmontable que está previsto instalar es del tipo con cubierta a dos aguas, de dimensiones 15 x 40 m, y altura de pilares de 3,20 m, con altura máxima de 5,56 m, fabricada en estructura de perfilería de aluminio y con lona de cubrición fabricada en PVC

Se instalará sobre una solera de hormigón existente con buena planimetría y con red de saneamiento conectada a la del resto de la parcela.

La caseta almacén existente es una construcción con cerramiento de fábrica cerámica y enfoscado y con cubierta plana y se utilizará como almacén anexo a la carpa.

El aseo existente es una construcción con cerramiento de fábrica cerámica y enfoscado y con cubierta a un agua que se adecuará creando un núcleo de aseos con servicio de lavabos e inodoros para ambos sexos, accesibles.

ELEMENTOS ESTRUCTURALES

<u>Estructura portante:</u>	CARPA: Perfiles de aluminio ASEO: Fábrica de ladrillo, existente ALMACÉN: Fábrica de ladrillo, existente
<u>Estructura horizontal:</u>	CARPA: Perfiles de aluminio ASEO: Correas metálicas, existente ALMACÉN: Forjado cubierta plana, existente

CERRAMIENTOS Y DIVISIONES

<u>Exterior:</u>	CARPA: Lona de PVC ASEO: Fábrica de ladrillo, existente ALMACÉN: Fábrica de ladrillo, existente
<u>Divisiones interiores:</u>	CARPA: No procede ASEO: Tabiques fábrica LHD ALMACÉN: No procede
<u>Techo/falso techo:</u>	CARPA: Lona PVC ASEO: Falso techo escayola desmontable ALMACÉN: Falso techo escayola desmontable

REVESTIMIENTOS

<u>Solados:</u>	CARPA: Solera de hormigón continuo, existente ASEO: Baldosa cerámica ALMACÉN: Baldosa cerámica
<u>Enfoscados:</u>	CARPA: No procede es una carpa de lona de PVC ASEO: Enfoscado a buena vista sin maestrear, existente ALMACÉN: Enfoscado a buena vista sin maestrear, existente

<u>Guarnecidos:</u>	CARPA: No procede es una carpa de lona de PVC ASEO: Yeso blanco en paramentos verticales y horizontales, existente ALMACÉN: Yeso blanco en paramentos verticales y horizontales, existente
<u>Alicatado:</u>	CARPA: No procede es una carpa de lona de PVC ASEO: Plaqueta de gres de 1ª ALMACÉN: Plaqueta de gres de 1ª
<u>Pintura y revestimientos:</u>	CARPA: No procede es una carpa de lona de PVC ASEO: Revestimiento continuo con pinturas y barnices de paramentos y elementos de estructura, carpintería, cerrajería e instalaciones con imprimación, situados al interior o exterior, que sirven como elemento decorativo o protector. ALMACÉN: Revestimiento continuo con pinturas y barnices de paramentos y elementos de estructura, carpintería, cerrajería e instalaciones con imprimación, situados al interior o exterior, que sirven como elemento decorativo o protector.

CARPINTERÍA EXTERIOR

<u>Ventanas:</u>	CARPA: No procede, serán huecos y aberturas en la lona de PVC ASEO: Carpintería metálica con doble acristalamiento. ALMACÉN: Carpintería metálica con doble acristalamiento.
<u>Puertas:</u>	CARPA: No procede, serán huecos y aberturas en la lona de PVC ASEO: Carpintería de madera ALMACÉN: Carpintería metálica y de madera

CARPINTERÍA INTERIOR

<u>Puertas:</u>	CARPA: No procede ASEO: Carpintería metálica ALMACÉN: Carpintería metálica
-----------------	--

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda NO AUTORIZAR LA ACTIVIDAD PROVISIONAL de referencia por considerar, en base a todos los antecedentes, justificaciones y análisis realizados, que la construcción que se pretende autorizar no se ajusta a lo que establece el Artículo 172 , el régimen de autorización provisional de actividades del Decreto Legislativo 1/2.004, de 18-12-2.004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

5.4 - ALHAMBRA - Expediente 9/2010 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico

para la construcción de ESTABLECIMIENTO HOTELERO CON PISCINA Y ZONA DEPORTIVA, promovido por HOTELES MATÍAS ISIDORO, S.L.U., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 225, parcela 5.
- **Suelo:** No urbanizable protegido “Áreas de protección de las zonas incluidas en el Parque Natural de Las Lagunas de Ruidera”.
- **Superficie de la parcela:** 11.977 m²
- **Superficie a construir:** 3.073,01 m²
- **Superficie ocupada edificación:** 2.984,82 m² (24,92% de la s/parcela)
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. Luis M. Cebrián Sanz. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** Se trata de un establecimiento hotelero con piscina y zona deportiva compuesto por 32 habitaciones dobles, 5 habitaciones triples, 3 suites, restaurante completo, salón, instalaciones y aparcamiento.

La edificación constará de dos plantas, distribuidas de la siguiente manera:

- Planta baja, con 40 habitaciones (32 dobles, 5 triples y 3 suites), restaurante con porche, cubierto, recepción, despacho de dirección, un dormitorio y aseo privado, almacén cubierto, equipajes, aseo masculino y femenino, distribuidor 1 y 2, escalera, cafetería, zona cafetería, salón con chimenea y zona de tv. Cocina, recepción de platos, lavado de platos, preparación de platos, recepción de productos, cámaras de pescados y carnes, almacén de bebidas, almacén descubierto, almacén de residuos sólidos urbanos descubierto, aseo/vestuario masculino y femenino.
- Planta primera, escalera, aseo, distribuidor y despacho de gerencia.

Superficies construidas:

- Restaurante722,19 m²
- Hotel Planta Baja2.179,47 m²
 - Planta 1ª 88,19 m²
- Aparcamientos83,16 m²
- Piscina.....85,81 m²
- Pista deportiva424,31 m²

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 5.3. Usos, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.
- La construcción no cumple con los parámetros urbanísticos respecto de: ocupación (6%), retranqueos a linderos y testeros (15 m) que se establecen en Artículo 5.6 Condiciones de la edificación residencial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.
- 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.

- La parcela no cumple con la superficie mínima de 2 Ha, que se establece en el Artículo 9 para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso hotelero y hostelero, mayores de 750 m² de superficie construida y Municipios menores de 5.000 habitantes, que se establece en la Orden de 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucciones Técnicas de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- La parcela no cumple con la ocupación máxima permitida del 5% que se establece en el Artículo 9 del mencionado texto legal.

5.5 - POBLETE - Expediente 27/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la ADAPTACIÓN DE PLANTA DE TRATAMIENTO Y CLASIFICACIÓN DE ÁRIDOS A PLANTA DE CLASIFICACIÓN Y RECICLADO DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN Y VERTEDERO DE RESIDUOS INERTES, promovido por CONSTRUCCIONES LEÓN TRIVIÑO S.A., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 4, parcelas 66 y 87.
- **Suelo:** No urbanizable de régimen general.
- **Superficie de las parcelas:** 80.044 m² (64.424 m² parcela 66 y 15.620 m² parcela 87)

- **Superficie ocupada instalaciones:** 70.908 m² (55.288 m² parcela 66 y 15.620 m² parcela 87)
- **Superficie a construir:** 20 m² (Porche almacén para residuos peligrosos).
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Elena García González. 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 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. Autorización como gestor de residuos por la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.
2. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 35.454 m² (50% de la parcela mínima de 70.908 m² ocupada por las instalaciones proyectadas, necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
3. La superficie de 70.908 m² será la superficie a vincular a las instalaciones proyectadas, que es la suma de la superficie total de la parcela 87, (15.620 m²) y parte de la superficie de la parcela 66 (55.288 m²), ambas del polígono 4.
4. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
5. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en el T.R.L.O.T.A.U y los informes y autorizaciones realizadas por los correspondientes Organismo oficiales.

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

5.6 - SANTA CRUZ DE MUDELA - Expediente 28/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la INSTALACIÓN DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 57,60 KWP EN CUBIERTA PARA CONEXIÓN A RED DE DISTRIBUCIÓN EN B.T., promovido por TALLERES TUDELA 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 45, parcelas 65 y 75.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de las parcelas:** 84.866 m²
- **Superficie naves existentes sobre las que se ubica la planta solar:** 1.903,05 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Eugenio M. Rojo Velasco. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** La planta solar se realizará en la cubierta de una nave-taller existente en la parcela.

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

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

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

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

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

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

La superficie a replantar será como mínimo de 951,53 m².

2ª.- Se deberán conservar las especies vegetales naturales presentes en el terreno y

favorecer su desarrollo mediante la aplicación de los tratamientos selvícolas o agrícolas necesarios.

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

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

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

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

5.7 - ALCUBILLAS - Expediente 41/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la INSTALACIÓN DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA PARA VERTIDO A RED DE 100 KWP, promovido por D^a M^a NATIVIDAD DE LA ENCARNACIÓN PÉREZ VERGARA, 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 2, parcela 94.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 130.384 m²
- **Superficie a construir:** 6,60 m²
- **Superficie ocupada instalación:** 4.000 m² (vallado)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Memoria descriptiva. Antonio Calero Paniagua, Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** El sistema está formado por 588 paneles fotovoltaicos de 200 wp de la firma ALEO, modelo S-18/220 derivándose el sistema en 4 inversores de la firma Ingetean modelo Ingecon sun 25 kw.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad

Urbanística. para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener la aprobación del proyecto por la Consejería de Industria, Turismo y Medio Ambiente.
2. Informe Favorable del Organismo Autónomo de Espacios Naturales, ya solicitado por el Servicio de Evaluación Ambiental, de la Delegación de Industria, Energía y Medio Ambiente según consta en su escrito de fecha 18 de Noviembre de 2009.
3. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
4. Establecer necesariamente como superficie ocupada por las instalaciones de las plantas solares térmicas y fotovoltaicas la delimitada perimetralmente por cualquier elemento fijo de las mismas incluido su vuelo, o por el vallado cuando éste se incluya en el proyecto **se considera necesario** que en el 50 % de dicha superficie se establezcan las siguientes medidas:

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

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

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

La superficie a reforestar será de 2.000 m².

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

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

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

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

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

5.8 - FUENTE EL FRESNO - Expediente 3/2010 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para INSTALACIÓN PARA LA ACTIVIDAD DE GESTIÓN Y COMPOSTAJE DE ESTIÉRCOL, promovido por PAJAMANCHA, S.L. de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 10, parcelas 452, 453, 459, 465, 468, 470 y 473. Las parcelas 452, 453, 459, 468 y 470 se han agrupado con el número 799.
- **Suelo:** Rústico de protección paisajística (parcelas 465, 468, 470 y 473) y suelo rústico de reserva (parcelas 452, 453 y 459).
- **Superficie de las parcelas:** 17.190 m².
- **Superficie a construir:** Porche 1.050 m² y 10 m² caseta prefabrica para aseo y vestuarios.
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico y Anexo. Ignacio Fernández Pinzón y Miguel Laguna Sánchez. Ingeniero Técnico Agrícola e Ingeniero de Montes respectivamente.
- **Uso y descripción:** Las instalaciones están formadas por:
 - Zona de almacenamiento de estiércol de 6.000 m².
 - Nave almacén de maquinaria de 1.050 m².
 - Caseta prefabricada de 10 m² para aseos y vestuarios.

Se trata de la fabricación y venta de compost a partir de estiércol de origen ganadero.

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

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

1. Obtener la autorización administrativa para realizar actividades de gestión de residuos no

peligrosos por parte de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente.

2. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 3.530 m² (50% de la parcela mínima de 7.060 m² necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de 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.

5.9 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 25/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la LEGALIZACIÓN DE NAVE PARA ALMACÉN DE APEROS, promovido por D. JOSÉ ANTONIO SÁNCHEZ PALACIOS, 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 93, parcela 26.
- **Suelo:** Rústico No urbanizable de especial protección. Zona de ordenación 9.9. Regadíos del IRYDA.
- **Superficie de la parcela:** 147.603 m²
- **Superficie a construir:** 296,66 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Legalización visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Ciudad Real con fecha 12 de Marzo de 2.009. José Antonio Valera Moya. Ingeniero Técnico Industrial.

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

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

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

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

5.10 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 6/2010 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de NAVE AGRÍCOLA, promovido por D. RAFAEL MARTÍN-ZARCO PÉREZ 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 36, parcela 46.
- **Suelo:** No Urbanizable de Especial Protección. Zona de Ordenación 9.8. Regadíos Pedregosos.
- **Superficie de la parcela:** 77.671 m²
- **Superficie a construir:** 121 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico Visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Ciudad Real, con fecha 29 de Junio de 2009. Joaquín Mateos de la Higuera Mateos-Aparicio. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y Descripción:** Nave para el almacenamiento de 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 General de Ordenación Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

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

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

6.- VARIOS

6.1 - SERVICIO DE PLANEAMIENTO - Alegaciones presentadas, en cuanto a

Valoración, por los Titulares de Bienes y Derechos afectados por la Aprobación Definitiva de la C.P.O.T. y U. de sesión de 5 de Febrero de 2.010 del Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta, de las fincas comprendidas en el ámbito del Plan Parcial de Mejora del P.A.U. del “Sector Industrial de Ciudad Real”, promovido por la Entidad Estatal de Suelo (S.E.P.E.S.) del Ministerio de Vivienda.

INFORME:

A raíz del acuerdo de la C.P.O.T. y U. de sesión de 5 de Febrero de 2.010 de Aprobación Definitiva del: “Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta, de las Fincas comprendidas en el ámbito del Plan Parcial de Mejora del P.A.U. del Sector Industrial de Ciudad Real promovido por la Entidad Estatal de Suelo (S.E.P.E.S.) del Ministerio de Vivienda; así como de:

- 1º La publicación del acuerdo de Aprobación Definitiva del Proyecto de Expropiación de referencia en el D.O.C.M. nº 35, de 19 de Febrero de 2.010.
- 2º La Notificación del acuerdo de Aprobación Definitiva realizada a todos los interesados de Bienes y Derechos que figuran en dicho expediente, concretamente a todos los Titulares y a los Domicilios que figuran en el Documento nº 3, páginas 2, 3 y 4 del Tomo 1º del Proyecto de Expropiación Forzosa, Aprobado Definitivamente; relación de Titulares y Derechos cotejados y actualizados por el Ayuntamiento de Ciudad Real en fecha 19 de Febrero de 2.010 (R. Único de Entrada nº 360.487); notificaciones realizadas confiriéndoles un plazo de veinte días durante el cual podían manifestar por escrito ante la C.P.O.T. y U. su disconformidad con la Valoración establecida en el Expediente Definitivamente Aprobado.

Se han recibido las siguientes Alegaciones presentadas por los Titulares de Bienes y Derechos de las fincas afectadas en las fechas que a continuación se relacionan:

- **Fincas 15 y 16.** D. Tomás Ballesteros Leal; R. Único de Entrada nº 606.095, de fecha 24 de Marzo de 2010.
- **Finca 14.** D^a Mercedes, D. Antonio M., D^a M^a Pilar, D. Eusebio y D. Jesús de Juan Menchero; R. Único de Entrada nº 692.375, de fecha 5 de Abril de 2010.
- **Finca 8.** D. Ramón, D^a M^a Rosa, D^a Julia y D^a Agustina Victoriana Delgado Caballo; R. Únicos de Entrada nº 786.192 y 835.764, de fechas 12 y 14 de Abril de 2010 respectivamente.
- **Finca 18.** D^a María y D^a Lucía Ramírez León; R. Único de Entrada nº 774.986, de fecha 9 de Abril de 2010.
- **Finca 18.** D. Jesús Ramírez León; R. Único de Entrada nº 792.322, de fecha 12 de Abril de 2010.
- **Finca 3.** D. José Julián Alarcón Sánchez; R. Único de Entrada nº 768.725, de fecha 9

de Abril de 2010.

- **Finca 13.** D. Dionisio Pérez Muñoz, en representación de D. Enrique Mohíno Martín de Lucía, D^a M^a del Pilar Martín de Lucía Asensio, D^a Almudena Martín de Lucía Asensio, D^a M^a Dolores Martín de Lucía Asensio, D. Ángel Martín de Lucía Asensio, D. José M^a Martín de Lucía Asensio, D^a M^a Paula Martín de Lucía Asensio, D. José Ramón Mohíno Delgado, D. Julián Fernando Mohíno Delgado y D. Ricardo Mohíno Martín de Lucía; R. Único de Entrada nº 786.352, de fecha 12 de Abril de 2010.
- **Finca 13.** D. José María Martín de Lucía Sánchez; R. Único de Entrada nº 786.384, de fecha 12 de Abril de 2010.
- **Finca 2.** D^a Rosalina Alarcón Sánchez; R. Único de Entrada nº 926.320, de fecha 22 de Abril de 2010.

Han sido devueltas las siguientes Notificaciones por Correos:

- D. Ricardo Mohíno Martín de Lucía, dirigida a la siguiente dirección: C/ Malpica, 33 de Miguelturra. Se advierte que dicho titular ha interpuesto alegación aún habiendo sido devuelta la notificación practicada.
- D^a Ramona Romero Romero, dirigida a la siguiente dirección: C/ Alcázar, 9 6-3 de Ciudad Real.
- D^a Lucía Ramírez León, dirigida a la siguiente dirección: C/ Paz, 2 2ºA de Ciudad Real. Se advierte que dicho titular ha interpuesto alegación aún habiendo sido devuelta la notificación practicada.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda:

- 1º Ratificar el acuerdo de la C.P.O.T. y U. de sesión 5 de Febrero de 2010 en la que se Aprobó Definitivamente el Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta de referencia, en especial en cuanto a la Valoración de las Fincas Expropiadas.
- 2º Remitir el Documento Técnico del Proyecto de Expropiación de referencia, junto con todo el Expediente Administrativo generado hasta ahora y con las Alegaciones presentadas al Jurado Regional de Valoraciones, dependiente de la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- 3º Remitir igualmente al Jurado Regional de Valoraciones todas aquellas Alegaciones que se vayan presentando con posterioridad al acuerdo de la C.P.O.T. y U. de sesión 28 de Abril de 2010.
- 4º Enviar a la Fiscalía de Ciudad Real, para conocimiento y efectos oportunos la Documentación de las tres Notificaciones devueltas por Correos, advirtiendo de la

imposibilidad de Notificación a D^a Ana Asensio Asensio, D. Ángel Martín Lucía Barba y D^a Juana Sánchez Díaz por desconocimiento total del Domicilio de cada una de ellas; independientemente de que D. Ricardo Mohíno Martín de Lucía y D^a Lucía Ramírez León hayan interpuesto alegación contra el valor; poniendo a disposición de dicha Fiscalía todo el expediente administrativo del referido Proyecto de Expropiación, al objeto de realizar las consultas que considere oportunas.

5º Notificar el acuerdo que adopte la C.P.O.T. y U., tanto a los Titulares de Bienes y Derechos afectados que han presentado las Alegaciones correspondientes en contra del Valor establecido en el Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta Aprobado Definitivamente por dicha Comisión, como al Ayuntamiento de Ciudad Real y a la Entidad Estatal de Suelo (S.E.P.E.S.) del Ministerio de Fomento, para conocimiento de todos ellos.

6.2 - SERVICIO DE PLANEAMIENTO - Propuesta de Caducidad de expedientes que solicitaron Calificación Urbanística en Suelo Rústico correspondientes a 2008, para archivo de los mismos, según lo establecido en el Artículo 92 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

INFORME:

Se relacionan los expedientes remitidos a la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda por los Ayuntamientos respectivos para la obtención de la Calificación Urbanística de los mismos durante el año 2008, a los que se les requirió documentación para completarlos y de los que, transcurridos más de 3 meses desde su paralización, sin ser retomados ni completados, procede la caducidad y archivo de los mismos, de acuerdo todo ello con lo establecido en el Artículo 92 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

EXPEDIENTES SUELO RUSTICO SOLICITADA DOCUMENTACIÓN AÑO 2008				
Nº EXP.	LOCALIDAD	PROPIETARIO	EMPLAZAMIENTO	CONSTRUCCIÓN
8/2008	ALHAMBRA	S.A.T. VALLEHERMOSO	POL. 93 PARC. 119	FÁBRICA DE PIENSOS
9/2008	ARGAMASILLA DE CVA.	PEDRO GUILLERMO SÁNCHEZ MARTÍNEZ	POL. 7 PARC. 239	CENTRAL SOLAR FOTOVOLTAICA
19/2008	TORRE DE JUAN ABAD	JOSÉ JAVIER MUÑOZ SONEIRA	POL. 33 PARC. 3	NAVE DESTINADA AL SELECCIONADO Y ENVASADO DE LEGUMBRES
26/2008	MIGUELTURRA	BLAS CAÑIZARES CAMPAYO	POL. 11 PARC. 131	NAVE ALMACÉN APEROS AGRÍCOLAS
30/2008	RETUERTA DEL BULLAQUE	ÁNGEL MORENO GÓMEZ	POL. 13 PARC. 543	CENTRO DE ENCUENTRO RURAL PANTANO DE ABRAHAM
42/2008	ALCÁZAR DE SAN JUAN	ARIES PROYECTOS 2008, S.L.	POL. 144 PARC. 2	LAZO DE PRUEBA

49/2008	POZUELO DE CVA.	CARPINTERÍA METÁLICA RALUCAR S.L.L.	POL. 44 PARC. 26	TALLER DE CARPINTERÍA METÁLICA
59/2008	CÓZAR	ÁRIDOS VILLAHERMOSA, S.L.	POL. 16 PARC. 176	PLANTA DE HORMIGÓN Y NAVE ALMACÉN
66/2008	VISO DEL MARQUÉS	SEGUNDO RUIZ MARÍN	POL. 177 PARC. 37 Y 232	PLANTA DE TRATAMIENTO DE ESTIÉRCOL
70/2008	HERENCIA	BODEGAS BALCÓN DEL CIGÜELA, S.L.	POL. 36 PARC. 8	BODEGA ARTESANAL

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda la caducidad de los mencionados expedientes y el archivo de los mismos.

7.- 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,