

SRA. ALCALDESA PRESIDENTE

Fecha: 07 de abril de 2022

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/DP

13180 ABENÓJAR

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU
06/04/2022



Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 06 de abril de 2022, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

2.1. - ABENÓJAR - Modificación Puntual nº 2 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que afecta entre otros, a la prolongación de la Calle Hospital y al cambio de Clasificación de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano de Reserva con Usos Residencial, Industrial y Dotacional Públicos en el Paraje “El Quiñón”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del expediente mediante Registro Ordinario:** 17 de febrero de 2022 (Entrada nº 612.523).
- **Autor Documento Urbanístico:** ALARAK CONSULTORES, SLP.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** septiembre/2016/Versión diciembre 2021.
- **Población:** 1.339 Habitantes (I.N.E. 1-1-2021)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 4 de agosto de 1988, BOP/Ciudad Real de 17 de agosto de 1988.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Abenojar.

2.- OBJETO:

Cambio de Clasificación de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano de Reserva para Usos Industrial y Dotacional Públicos, incorporando además los terrenos situados entre el límite actual del Suelo Urbano la travesía de la carretera CM-4110 a su paso por la localidad, la prolongación de la Calle Hospital y el vial de nueva apertura parcialmente

ejecutado que conecta ambas Vías Públicas y da acceso a las diversas Dotaciones Comunitarias de Equipamiento y existentes, y afectas a su destino, que se citan a continuación:

- Pabellón Polideportivo.
- Campo de Fútbol.
- Báscula Municipal.
- Punto Limpio.
- Helipuerto del SESCAM.
- Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP).

En cuanto al ámbito superficial afectado por la MP nº 2/PDSU, éste se descompone de la siguiente manera:

La superficie total del suelo afectado por la MP nº 2/PDSU asciende a 70.731,67 m², dividido en dos ámbitos independientes, ubicados al oeste del casco urbano y como continuidad física a éste último al ser colindante, concretamente en el paraje denominado ‘Quiñón’, de forma que:

-El ámbito nº 1 comprende una superficie de 65.780,58 m² de suelo.

-El ámbito nº 2 comprende una superficie de 4.951,09 m² de suelo.

- Además, también se reordena parte del Suelo Urbano de Reserva, concretamente 623,91 m²s, resultado de la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual nº 1 del PDSU mediante acuerdo de la CPOTyU de sesión del 9 de octubre de 2009.

3.- TRAMITACIÓN:

1.- El expediente se tramita ante la CPOTyU 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.

2.- Dadas las características demográficas de la localidad, esta Modificación Puntual, requeriría trámite previo ante la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa al objeto de que ésta emita “Informe Único de Concertación”. No obstante, considerando la finalidad de la Modificación Puntual, así como que la misma dispone de “Resolución de 26/02/2018, de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real, por la que se formula Informe Ambiental Estratégico (EAE Simplificada) del Plan: Modificación Puntual Número 2 del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) de Abenójar, promovido por el Ayuntamiento de Abenójar (Ciudad Real) (Expediente: PLA-CR-17-0028), publicada en el DOCM nº 65, de fecha 4 de abril de 2018”, por lo que se considera que se puede prescindir perfectamente del mencionado trámite.



1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 230, de 26 de noviembre de 2018.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 26 de noviembre de 2018.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Sin trámite de Consulta con los Ayuntamientos colindantes al Término Municipal de Abenójar. No obstante, dada la ubicación del suelo afectado por la presente Modificación Puntual, se considera que se puede prescindir perfectamente del mismo.

- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:

El Ayuntamiento de Abenójar aporta los siguientes Informes:

- Informe emitido en fecha 29 de diciembre de 2017 por la Agencia del Agua de Castilla La Mancha/Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha, relativo a la gestión de las Infraestructuras de Abastecimiento y Depuración.
- Informe emitido en fecha 30 de noviembre de 2018 por la Delegación Provincial de Bienestar Social, competente en materia de Accesibilidad Urbanística.
- Informe emitido en fecha 23 de septiembre de 2019 por la entidad competente en materia de Accesibilidad Urbanística: ORETANIA-Ciudad Real.
- El Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, se asimila al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU. IPT que le fue remitido al Ayuntamiento de Abenójar, para conocimiento y efectos oportunos del mismo, en fecha 29 de marzo de 2022 con Registro de Salida nº 313.320.

- Informes Sectoriales:

SÍNTESIS DE LOS INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS (Fecha Informe considerado o fecha de solicitud del mismo)	SI	NO	Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida
--	----	----	---



Confederación Hidrográfica del Guadiana. (16/abril/2019)	X	Informe con observaciones relativas a: -Afección al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de DPH y en sus zonas de servidumbre y policía. -Existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer nuevas demandas hídricas. <u>-Conclusión:</u> Informe Favorable con la condición de que el Ayuntamiento deberá <u>solicitar la revisión de la autorización de vertido (*)</u> que ampare, tanto el vertido actual del municipio, como el que resulte del desarrollo de la nueva planificación. (*) Respecto de la mencionada “<u>solicitud de revisión de autorización de vertido</u>”, el Ayuntamiento de Abenójar presenta: <i>Resolución de 3 de febrero de 2021 de la Confederación Hidrográfica del Guadiana relativa al “Expediente de revisión de autorización administrativa para el vertido de Aguas Residuales Depuradas procedentes del núcleo urbano de Abenójar, al arroyo Valdollín-arroyo Abenójar (Río Tirteafuera), en el T.M. de Abenójar (Ciudad Real)</i>
--	----------	---



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 66B8FA56EE6F56C633D4D4

Agencia del Agua de Castilla-La Mancha/Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha (29/diciembre/2017)	X	Informe relativo a la gestión de las Infraestructuras de Abastecimiento y Depuración, con consejos y condiciones respecto de ésta última, y del que se destaca el siguiente literal: - “El municipio de Abenójar dispone de un sistema de Abastecimiento que ésta Entidad no gestiona, por lo que no es competente para informar sobre la compatibilidad de los recursos con el incremento de demanda derivada de las nuevas actuaciones urbanísticas” - “.....Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha, es competente para prestar el servicio de depuración en ese municipio...” “Se Informa que, respecto a Infraestructuras hidráulicas de depuración, se aconseja que los nuevos desarrollos dispongan de redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales.....” “.....las industrias deberán contar con el tratamiento necesario y adecuado para que todo vertido industrial que se haga a la red de alcantarillado municipal tenga las características que lo hagan asimilable al agua residual doméstica, aplicándoseles, si fuera necesario, los tratamientos previos oportunos, ”
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento.	X	No resulta necesario, al no verse afectada ninguna carretera de su titularidad..
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.	X	No resulta necesario, al no verse afectada ninguna Vía Férrea..



Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento: Afección tanto de la travesía de población de la CM-4110 (*), como de la Variante de Población de la CM-4110 a su paso por Abenójar Informe Vinculante, relacionado con el apartado Quinto: Medidas Vinculantes, de la Resolución de EAE Simplificada (Expediente: PLA-CR-17-0028) (22/enero/2018) (16/abril/2018)	X	Se presentan dos Informes, el segundo de ellos desbloqueando, puesto que subsana y aclara, lo recogido en el primer Informe. Del segundo Informe, se destacan las condiciones futuras que se recogen en el mismo (*).
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial.		X No resulta necesario, al no verse afectada ninguna carretera de su titularidad.
Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes. Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico. (14/diciembre/2017) (10/mayo/2019)	X	No existe afección a ningún Ámbito de Protección ni de Prevención Arqueológico que pudiera verse perjudicado por la actuación, por lo que se “Informa Favorablemente” el Proyecto de referencia” (MP nº 2/PDSU/Abenojar), por lo que se considera que no es preciso realizar ningún estudio previo relativo al valor histórico-cultural de la zona. No existe afección al Patrimonio Cultural del Municipio, por lo que se Informa que la Modificación Puntual es “compatible” con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona, no apreciándose inconveniente alguno desde la normativa cultural.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 66B8FA56EE6F56C633D4D4

Gerencia de Urgencias, Emergencias y Transporte Sanitario del SESCAM, relativo a la afección de la parcela destinada a Helisuperficie (HEMS del SESCAM) utilizada por el SESCAM para el Servicio de Transporte Sanitario Aéreo.	X		Informe del que se destaca el siguiente literal: “ <i>Es por ello que se considera que la Modificación Puntual nº 2 de Abenojar es compatible con la operativa del Helipuerto ante la premisa de protección de sus superficies limitadoras de obstáculos por parte de las nuevas edificaciones y equipamientos que puedan ubicarse en éste ámbito de actuación</i> ”
Informe Vinculante, relacionado con el apartado Quinto: Medidas Vinculantes, de la Resolución de EAE Simplificada (Expediente: PLA-CR-17-0028) (12/enero/2022)			
Delegación Provincial competente en Materia de Accesibilidad (30/noviembre/2018)	X		Informe con deficiencias que necesariamente deberán subsanarse, necesitándose por tanto un nuevo contrainforme que lo corrobore.
Entidad competente en Materia de Accesibilidad: ORETANIA-Ciudad Real. (23/septiembre/2019)	X		“La documentación aportada cita de manera clara y expresa la legislación de aplicación en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas”
Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes.		X	Dado el escaso Suelo Residencial planificado por la Modificación Puntual, se considera que no resulta necesaria su presentación.
Informe Sectorial, relativo al impacto y a la perspectiva de Género en el Planeamiento Urbanístico, emitido por la Delegación Provincial del Instituto de la Mujer de Castilla La Mancha en Ciudad Real.		X	Se considera que no resulta necesario, al no tratarse ni de Planeamiento General ni de Planeamiento de Desarrollo.

Compañía Suministro Eléctrico.		X	Se recomienda su solicitud al objeto de garantizar y/o tener en cuenta el suministro eléctrico .
Compañía Suministro Gas.		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación Gasística no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurra por su Término Municipal



Empresa Gestora del Servicio Municipal de Aguas: AQUONA (**) Informe Vinculante, relacionado con el apartado Quinto: Medidas Vinculantes, de la Resolución de EAE Simplificada (Expediente: PLA-CR-17-0028) (23/marzo/2022)	X	Se presentan dos Certificados, emitidos en la misma fecha, en ambos casos relativos al Informe de la capacidad de Abastecimiento durante los años 2020 y 2021. (**)
Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información; o su Entidad Privada equivalente, como pudiera ser la mercantil Telefónica SAU (Artº 35,2 LGT)	X	Se considera que no resulta necesario, al no tratarse ni de Planeamiento General ni de Planeamiento de Desarrollo.
Compañía Logística de Hidrocarburos	X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación de algún Oleoducto no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurra por su Término Municipal

(*) En el caso del tramo de carretera o de travesía de la CM-4110 a su paso por Abenójar, el Ayuntamiento acordó en sesión plenaria celebrada el 23 de marzo de 2000 aceptar la titularidad sobre la totalidad de la travesía de la CM-4110 a su paso por la localidad.

A su vez, la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha acordó ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Abenójar la travesía de dicha población, en el tramo correspondiente con la CM-4110, desde el P.K. 23,500 hasta el PK 25,967. Estos puntos se corresponden con las intersecciones, dos glorietas existentes, de la Variante de Abenójar y la travesía de la localidad, siendo la longitud del tramo cedido de 2.467 metros lineales. La cesión correspondiente quedó materializada en el Convenio firmado el 4 de septiembre del año 2000 entre el Ayuntamiento y el Delegado de Obras Públicas en aquel momento (D. Lorenzo Selas Céspedes), y que forma parte del cuerpo del Documento Técnico.

(**) Certificado año 2020: En materia de capacidad de abastecimiento, que el consumo de agua durante el año 2020 ha sido de ciento treinta y tres mil cuatrocientos veintidós metros cúbicos (**133.422 m³**), no superando el de la autorización de aprovechamiento vigente, otorgada por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, con expediente nº CONC.15394 (16353/1970) que asciende a un volumen máximo anual de ciento ochenta y nueve mil doscientos dieciséis metros cúbicos (**189.216 m³/año**).



El presente, se emite en relación con el punto quinto: medidas vinculantes, del informe ambiental estratégico de la modificación puntual número 2 del PDSU de Abenójar.

Así mismo, que la competencia en materia de capacidad de saneamiento y depuración, corresponde a la Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha, Entidad de Derecho Público dependiente de la Agencia del Agua de Castilla la Mancha y de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.

(**) Certificado año 2021: *En materia de capacidad de abastecimiento, que el consumo de agua durante el año 2021 ha sido de ciento cincuenta y uno mil quinientos treinta y unos metros cúbicos **(151.531m3)**, no superando el de la autorización de aprovechamiento vigente, otorgada por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, con expediente nº CONC. 15394 (16353/1970) que asciende a un volumen máximo anual de ciento ochenta y nueve mil doscientos dieciséis metros cúbicos **(189.216 m3/año)**.*

El presente, se emite en relación con el punto quinto: medidas vinculantes, del informe ambiental estratégico de la modificación puntual número 2 del PDSU de Abenójar.

Así mismo, que la competencia en materia de capacidad de saneamiento y depuración, corresponde a la Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha, Entidad de Derecho Público dependiente de la Agencia del Agua de Castilla la Mancha y de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.

- La Modificación Puntual de referencia cuenta con Resolución de 26/02/2018, de la entonces Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real, por la que se formula Informe Ambiental Estratégico (EAE Simplificada) del Plan: Modificación Puntual Número 2 del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) de Abenójar, promovido por el Ayuntamiento de Abenójar (Ciudad Real) (Expediente: PLA-CR-17-0028), publicada en el DOCM nº 65, de fecha 4 de abril de 2018.

De la mencionada Resolución se destaca el apartado Quinto, cuyo literal es el siguiente:

Quinto: Medidas vinculantes

La aprobación definitiva de la modificación debe incluir lo siguiente:

- *Garantía documentada por parte del Ayuntamiento o empresa gestora de la suficiencia del abastecimiento de agua potable y capacidad de tratamiento de las aguas residuales generadas según un modelo de red separativa.*



- Documentación de cumplimiento de las exigencias dispuestas por la Dirección General de Carreteras y Transportes en el informe completo emitido para la fase de consultas previas, de 22-1-2018.

- Documento que asuma las indicaciones del informe emitido por el Sescam en relación con el helipuerto para la fase de consultas previas, de 7-11-2017.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 1 de febrero de 2022.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación Puntual de referencia se basa fundamentalmente en los siguientes motivos:

- Recoger un vial existente y semiurbanizado que conecta con la travesía de población de la CM-4110 a su paso por Abenójar y desde el que se accede a diferentes usos Dotacionales Públicos actualmente en servicio, entre los que estarían: el Pabellón Polideportivo, la Báscula Municipal, el Punto Limpio, el Helipuerto del SESCAM y la Estación de Tratamiento de Agua Potable.
- Disponer de suelo capaz de albergar actividades industriales y agrícolas que puedan resultar molestas en la convivencia directa con el uso residencial que mayoritariamente dispone el actual casco urbano.
- Estar en disposición de ofertar suelo de uso Industrial o Agroindustrial a agentes externos o internos que de forma sobrevenida puedan necesitarlo para la implantación de actividades que puedan mejorar la situación socio-económica de la localidad y evitar su despoblación, siendo éste uno de los pocos mecanismos del que disponen los municipios para fijar y atraer inversiones.
- Considerar que el suelo Industrial en Abenójar sería una ventaja competitiva respecto a otros municipios de la comarca, lo que lo haría muy atractivo para todo tipo de actividades industriales y logísticas, tanto para empresas del exterior que busquen inversiones en este territorio, como para los emprendedores locales que necesiten suelo para realizar sus proyectos, así como para beneficiarse de las medidas que en esta materia está impulsando el gobierno regional.

Esta última justificación estaría reforzada además por considerar también que según se comprueba en el mapa de suelo industrial en el visor que dispone la Consejería de Fomento en su web (http://visores.castillalamancha.es/suelo_industrial/), se pone de manifiesto que los municipios más cercanos a Abenójar con Suelo Industrial disponible, se encuentran a no menos de 35 kilómetros aproximadamente:



Puertollano y Argamasilla de Calatrava (35 Km); Ciudad Real (45 Km); Picón y Porzuna (60 Km).

5.- SÍNTESIS Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

El suelo afectado por la Modificación Puntual de referencia es colindante totalmente con el Casco Urbano de Abenójar, se ubica físicamente en los siguientes ámbitos y con las siguientes características físicas:

- El ámbito nº 1 comprende una superficie de **65.780,58 m²**, incorpora los terrenos situados entre el límite actual del suelo urbano, la travesía de la carretera CM-4110, la prolongación de la calle Hospital y el vial de nueva apertura parcialmente ejecutado que conecta ambas vías públicas y da acceso a diversas dotaciones comunitarias de equipamiento ya existentes y en funcionamiento: **Pabellón Polideportivo, Punto Limpio, Helipuerto del Sescam y Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP).**

En el Polígono Catastral 5/parcela 19 se emplazan las mencionadas edificaciones destinadas a construcciones e instalaciones anexas a los usos existentes citados. En el Polígono Catastral 76/parcela 9 se emplaza una construcción destinada al uso agroindustrial como nave (almacén de aperos agrícolas y de labranza).

-El ámbito nº 2 comprende una superficie de **4.951,09 m²**, engloba los terrenos en los que se emplazan dos edificaciones pertenecientes a instalaciones de titularidad pública y uso dotacional de equipamiento deportivo: **Pista Polideportiva cubierta y vestuarios del Campo de Fútbol anexas al mismo.** está localizado en las inmediaciones de la glorieta en la que se bifurca la carretera CM-4110 en la variante de la población y en la travesía a su paso por la localidad, encontrándose delimitado al norte por la travesía de la carretera CM-4110, al sur por el campo de fútbol municipal y la piscina municipal, al este por la parcela catastral 15 del Polígono Catastral. 75, y al oeste por un camino público innominado.

-Ámbito del Suelo Urbano de Reserva procedente de la MP nº1/PDSU/Abenójar: Los terrenos del ámbito de ésta parte de la MP nº 2/PDSU, se corresponden con propiedades mayoritariamente de titularidad pública, siendo necesaria la ejecución, como conexión a cargo de la actuación, de una franja de terrenos todavía no consolidados por la edificación, de **623,91 m²s**, y **perteneciente al Suelo Urbano de Reserva procedente de la reclasificación de suelo surgida como consecuencia de la Aprobación Definitiva de Modificación Puntual nº 1 del PDSU en CPOTyU de sesión del 9 de octubre de 2009**, todo ello con vistas a completar un trazado pormenorizado coherente de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras en el ámbito afectado por esta innovación de planeamiento. La delimitación planteada se ajusta a la superficie estrictamente necesaria para dar continuidad al suelo urbano y englobar los equipamientos comunitarios ya existentes y que se encuentran en funcionamiento.



La Modificación Puntual aprovecha además para establecer la nueva Normativa Urbanística correspondiente a los nuevos Usos Industrial/Agroindustrial y Dotacional Públicos, refundiéndola con la actualmente establecida en el PDSU de Abenójar.

La nueva Ordenación Detallada (Zonificación) de los **70.731,67 m² de Suelo Urbano de Reserva**, procedente del cambio de Clasificación de Suelo Rústico, se distribuye en cuanto a Usos, de la siguiente forma:

- **8.946,22 m²s** se destinarán a uso **Dotacional Público de Comunicaciones** (Red Viaria).
- **24.355,44 m²s** se destinarán a uso **Dotacional Público de Equipamientos**, de los cuales 15.037,70 m²s se encuentran ya afectos a su destino: pabellón polideportivo, pista polideportiva cubierta, vestuarios del campo de fútbol, punto limpio, helipuerto del SESCOAM y ETAP Municipal.
- **2.449,32 m²s** se destinarán a uso **Dotacional de Zonas Verdes / Espacios Libres Públicos**, de los cuales 857,74 m² s se encuentran ya afectos a su destino. De ellos, 1.436,02 m²s pertenecerán a Sistema General de Espacios Libres.
- **1.280,41 m²s** se destinarán a **Uso Residencial**, como continuación del casco urbano a través de la prolongación de la Calle Hospital a través del Camino de la Era Empedrada hasta su intersección con el vial perpendicular de nueva apertura, parcialmente ejecutado, y que da acceso a las dotaciones comunitarias del punto limpio y el helipuerto del SESCOAM, manteniendo en ese tramo la misma profundidad de la que dispone esa margen de la Calle Hospital hasta su intersección con las Calles Vista Alegre y San Juan.
- **34.992,49 m²s** destinarán a **Uso Industrial Público**.

En la nueva Ordenación Detallada que se establece mediante la Modificación Puntual se plantean las siguientes Cesiones de Suelo Público:

- **Viario..... 8.946,22 m²s**
- **Dotaciones Públicas..... 26.804,76 m²s** (24.355,44 m²s +2.449,32 m²s)
- **Total cesiones..... 35.750,98 m²s** (>1/3 de la STO)

Sobre los 8.946,22 m²s de nuevo viario se localizan, como Estándar de Calidad Urbana, 134 plazas de aparcamiento público en superficie (1 Plaza de aparcamiento/200 m²t residencial y 1 Plaza de aparcamiento/400 m²t industrial), estando destinadas 4 de ellas a personas con movilidad reducida.

Respecto al Uso Residencial, único Uso privado, y a la densidad poblacional que ello representa, se considera que calculada ésta a razón de 3 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales, nos arroja un nivel de densidad muy baja, de forma que:

- Superficie máxima edificable de uso residencial: 2.560,82 m²t
- Número de habitantes: (2.560,82 m²t x 3 hab /100 m²t) = 77



- Densidad poblacional: 11,11 hab/Ha.
- Nivel de densidad poblacional: Muy Baja (< 40 hab/Ha.)

No obstante, con ésta Densidad Poblacional, se plantea, aunque no resultaría exigible, un Sistema General de Espacios Libres que asciende a 1.436,02 m²s, de los que 384,12 m²s serían el mínimo, estando 857,74 m²s del total de ellos, ya afectados a ese destino.

Respecto del Uso Industrial Público, se establece una Edificabilidad máxima de 40.440,34 m²t (43.001,16 m²t - 2.560,82 m²t).

En el Documento Urbanístico se asume la posibilidad de exención de la “Cesión del porcentaje de Aprovechamiento” respecto de la no generación de plusvalías por el desarrollo de la presente Modificación Puntual.

En cuanto a las infraestructuras urbanísticas necesarias de la nueva Red Viaria, se advierte que la mayor parte de ellas ya están prácticamente ejecutadas, quedando el suelo afectado al cumplimiento del deber de solventar las posibles insuficiencias que pudieran existir hasta alcanzar la condición de solar, mediante la obligación de redactar los correspondientes Proyecto de Obra Pública Ordinaria o de Urbanización Simplificado, al objeto de abordar la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo.

La conexión con las Infraestructuras Urbanas se realizará, en los casos y para los servicios precisos, como prolongación de las redes existentes, no apreciándose ningún motivo de insuficiencia en el servicio actual que implique la ejecución del algún elemento de Infraestructuras relevante, no siendo necesario por tanto el refuerzo de las redes existentes de los Sistemas Generales Municipales.

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS (Despachado con el Ayuntamiento el 30 de marzo de 2022):

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- Nuevo Informe de la Delegación Provincial de Bienestar Social competente en materia de Accesibilidad Urbanística, mediante el que se compruebe la subsanación de todas las deficiencias recogidas en el Informe emitido por la mencionada Delegación Provincial en fecha 30 de noviembre de 2018, debiendo modificarse el Documento Técnico de la MP nº 2/PDSU según exija el nuevo Informe requerido. (Despachado con el Ayuntamiento el 30 de marzo de 2022)

7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS (Despachado con el Ayuntamiento el 30 de marzo de 2022):

El Documento Técnico de la MP nº 2/PDSU deberá perfeccionarse con lo que se aconseja de forma específica a continuación:

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



- Incorporar, como anexos al Documento Técnico, los siguientes Informes Sectoriales cuyo contenido se considera determinante:

- El Informe Sectorial Vinculante de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento emitido en fecha 16 de abril de 2018. Informe Vinculante, relacionado con el apartado Quinto: Medidas Vinculantes, de la Resolución de EAE Simplificada (Expediente: PLA-CR-17-0028)

- El Certificado emitido por la Empresa Gestora del Servicio Municipal de Aguas: AQUONA, emitido el 23 de marzo de 2022, relativo al Informe de la capacidad de Abastecimiento durante el año 2021. Informe Vinculante, relacionado con el apartado Quinto: Medidas Vinculantes, de la Resolución de EAE Simplificada (Expediente: PLA-CR-17-0028)

- El Informe de la Gerencia de Urgencias, Emergencias y Transporte Sanitario del SESCAM, relativo a la afección de la parcela destinada a Helisuperficie (HEMS del SESCAM) utilizada por el SESCAM para el Servicio de Transporte Sanitario Aéreo, emitido el 12 de enero de 2022. Informe Vinculante, relacionado con el apartado Quinto: Medidas Vinculantes, de la Resolución de EAE Simplificada (Expediente: PLA-CR-17-0028)

- El Informe Sectorial de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha/Infraestructuras Hidráulicas de Castilla-La Mancha de fecha 29 de diciembre de 2017.

- La Resolución de 3 de febrero de 2021 de la Confederación Hidrográfica del Guadiana relativa al “Expediente de revisión de autorización administrativa para el vertido de Aguas Residuales Depuradas procedentes del núcleo urbano de Abenójar, al arroyo Valdollín-arroyo Abenójar (Río Tirteafuera), en el T.M. de Abenójar (Ciudad Real)

- Deberá cifrarse la Edificabilidad Máxima que se podrá materializar sobre el Suelo Urbano de Reserva con destino Dotacional/Equipamiento Público.
- Como consecuencia de la exigencia anterior, se deberá corregir por tanto la “Ficha de Gestión Urbanística” del ámbito del nuevo Suelo Urbano de Reserva que recoge el Documento Técnico, debiendo incluirse en la misma de forma resumida los parámetros urbanísticos correspondientes. En especial deberá hacerse referencia a la Edificabilidad Neta Máxima que se podrá materializar sobre el Suelo Urbano de Reserva con destino Dotacional/Equipamiento Público.
- Incorporar un plano, a escala gráfica suficiente, donde se refleje el Estándar Urbanístico de Calidad Urbana relativo a las 134 Plazas de Aparcamiento Público, incluidas las 4 plazas que de éstas estarán reservada y destinada a Personas con movilidad reducida, a



ubicar todas ellas en los 8.946,22 m²s correspondiente a Suelo Dotacional Público de Comunicaciones (Red viaria).

- Relacionado con el mencionado Suelo Dotacional Público de Comunicaciones, deberá citarse además el grado de urbanización correspondiente, debiendo reflejarse el trazado y las características físicas del mismo en los Planos de Información que corresponda.
- Necesariamente deberán citarse e identificarse físicamente las posibles construcciones y/o instalaciones ya existentes sobre el ámbito ordenado, que puedan quedar en “Situación de Fuera de Ordenación” por algún motivo, debiendo especificar los motivos por los que estarían en esa situación y las actuaciones concretas que se podrían realizar sobre ellas. En este sentido, se considera que es de esperar que, de existir este tipo de situaciones, posiblemente lo sean de forma “parcial” y no “total”.
- Deberá justificarse en base a qué motivos el Ayuntamiento podrá estimar en un futuro la exención de la “Cesión del porcentaje de Aprovechamiento” respecto de la no generación de plusvalías por el desarrollo de la Modificación Puntual. Exención de cesión que se entiende que lo será únicamente respecto del nuevo Suelo Urbano de Reserva de titularidad privada.
- Igualmente, se recomienda que deberían justificarse los motivos por los que no se ha incluido dentro del ámbito de la Modificación Puntual el tramo de la travesía de la CM-4110 al que hace frente el nuevo Suelo Urbano de Reserva.
- Por último, se le aconseja al Ayuntamiento la posibilidad de valorar el reajuste del Estándar Urbanístico relativo a los 24.355,44 m²s destinados a uso Dotacional Público de Equipamientos, al objeto de destinar el excedente que resulte de dicho suelo a Uso Dotacional/Terciario con la posibilidad de poder ser enajenado, desvinculándolo de tener un destino Público, con la consideración y el tratamiento por tanto, de un bien patrimonial similar a los 34.992,49 m²s destinados a Uso Industrial Público.

ACUERDO CPOTyU

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de ésta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, 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 eficacia en cuanto a 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 números 6 y 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativos a “Consideraciones Administrativas y Observaciones de carácter Técnico” respectivamente; concediéndoles para ello un plazo de tres meses para que completen y subsanen el Expediente, advirtiéndoles que transcurrido el mismo, este será Informado nuevamente por la Comisión al objeto de adoptar las medidas correspondientes. Comprobaciones que se realizarán por la Ponencia Técnica de la CPOTyU en aplicación de lo que establece el Artículo 37,5 del Texto Refundido de la LOTAU, quien verificará las correcciones Técnicas realizadas y la nueva Documentación Administrativa exigida en el acuerdo de la CPOTyU antes de que se ordene la Publicación de la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual; debiendo poner en conocimiento el Ponente de la CPOTyU, en la próxima sesión que se celebre de ésta, el estado en el que se encuentre la Modificación Puntual de referencia respecto de las condiciones recogidas en el presente acuerdo relativas a la Suspensión Aprobatoria adoptada.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar dos (2) ejemplares del Documento Técnico en formato papel, convenientemente firmados en Texto y Planos por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados y firmados por el Ayuntamiento, igualmente en Texto y Planos, con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también cinco (5) 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 LOTAU, 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.

Adicionalmente, desde la publicación de la Aprobación Definitiva del Expediente Urbanístico de referencia, éste deberá estar abierto al público en la página web o sede Electrónica del Ayuntamiento. Siendo asimismo objeto de publicidad en dicha sede Electrónica toda la información relativa a aquellos Procedimientos Judiciales abiertos que pudieran afectar al posterior desarrollo del mencionado Expediente Urbanístico, así como las Resoluciones Judiciales recaídas en éstos; todo ello según establece el Artículo 158,1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de Medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a su notificación, ante el mismo órgano que ha dictado el acto impugnado o bien se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos



meses contados desde el día siguiente a su notificación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Ciudad Real. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en los Artículos 8, 14 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, respectivamente.

El recurso potestativo de reposición se interpondrá a través del formulario incluido en la sede electrónica de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (<https://www.jccm.es/sede/ventanilla/electronica/KGW>) si está obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración, según establece el Artículo 14.2 de la citada Ley 39/2015, de 1 de Octubre. Si se trata de persona física, podrá elegir este medio electrónico o su presentación en los lugares determinados en el Artículo 16.4 de dicha Ley.

La presentación electrónica del recurso se efectuará accediendo a “Inicio de trámites con certificado electrónico”, que se incluye en el referido hipervínculo de la sede electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Por su parte, a efectos de la notificación electrónica de la Resolución del recurso, las personas físicas, caso de así solicitarlo, o bien los colectivos que señala el Artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, deberán darse de alta en la plataforma de notificaciones telemáticas en la dirección <https://notifica.jccm.es/notifica/> salvo que ya estén dados de alta en dicha plataforma.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO,

Fdo. M^a del Mar Casero Expósito

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 66B8FA56EE6F56C633D4D4