

SR. ALCALDE PRESIDENTE

Fecha: 14 de diciembre de 2021

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/FZ

13270 ALMAGRO

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU
9 de Diciembre de 2021



Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 9 de Diciembre de 2021, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

2.1. - ALMAGRO – Anexo del Plan Parcial de Mejora de los Polígonos 2 y 3 del Sector Urbanizable Residencial S-10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que afecta a la diferente Calificación, Zonificación o Uso Urbanístico de Zonas Verdes o Espacios Libres anteriormente previstos, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 2 de noviembre de 2021, R. Único de Entrada nº 3.544.113.
- **Autor Documento Urbanístico:** José Javier Ramírez de Arellano Rayo, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** octubre 2021
- **Población:** 8.905 Habitantes (I.N.E. 1-1-2020)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 25 de julio de 1991, D.O.C.M. de 13 de noviembre de 1991.
- **Promotor del Programa de Actuación Urbanizadora, cuyo Anexo está asociado al Plan Parcial de Mejora del mismo:** “Madrid y Pérez, S.L.”, quién desarrollará el PAU mediante Gestión Indirecta.

2.- OBJETO:

El Anexo del PPM al que se refiere el presente Informe está asociado al Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación UA-10a del Polígono 2 del Sector Urbanizable Residencial S-10 de las Normas Subsidiarias de Almagro, por este motivo y al objeto de facilitar el Informe que establece el Artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU, el Ayuntamiento remite el mencionado “Anexo” al Plan Parcial de Mejora de los Polígonos P2 y P3 del que consta el PAU(PPM/P2 y P3/PAU/UA-10a), desvinculando así el Informe Preceptivo y Vinculante que debería emitir la CPOTyU respecto del PAU propiamente dicho.



No obstante, y aunque además se dispone del PAU de la UA-10a/P2/S-10 que ha tramitado el Ayuntamiento de Almagro, el Informe Preceptivo y Vinculante del mismo será emitido por la CPOTyU cuando la “Diferente Calificación, Zonificación o Uso Urbanístico de Zonas Verdes o Espacios Libres anteriormente previstos” que se realiza mediante el PPM de los Polígonos P2 y P3 cuente con el Informe Favorable de la CROTU y Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha que establece el Artículo 39.3 del TRLOTAU.

Se advierte que el PAU tramitado por el Ayuntamiento de Almagro, pretende desarrollar de forma única y exclusivamente la Unidad de Actuación UA-10a del Polígono 2, a cuyo ámbito se refiere le Proyecto de Urbanización del PAU.

De esta forma, lo que ahora se Informa de forma Preceptiva es la Modificación que en cuanto a diferente ubicación de “Zonas Verdes/Espacios Libres anteriormente previstos, se realiza mediante el correspondiente PPM de los Polígonos 2 y 3 del Sector S-10 de referencia.

3.- TRAMITACIÓN:

1.- El expediente se tramita ante la CPOT y U para su Informe Preceptivo, al objeto de que posteriormente al mismo, se recaben el Informe Favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y el Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha que establece el Artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU.

Informe Preceptivo que se enmarca en el Artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, relativo al cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas, por considerar que el Plan Parcial de Mejora, al que se refiere el Anexo del mismo, engloba la modificación de las NN.SS. de Almagro que le afecta en definitiva al Sector S-10 delimitado y definido en éstas últimas.

1º Información Pública del PAU/UA-10a/S-10/NN.SS. del que forma parte el Anexo/PPM, así como de las Bases de ejecución, apertura y licitación relativas a la adjudicación del mismo:

- Publicación de la Aprobación Definitiva de las Bases del PAU, así como Información Pública de la Alternativa Técnica, compuesta por el PPM/P2 y P3/Sector S-10 y del Proyecto de Urbanización de la UA-10a/P2/Sector10:
 - DOCM. nº 231, de 16 de noviembre de 2020.
 - Diario “Lanza”, de 27 de octubre de 2020.
 - BOP/Ciudad Real nº 209, de 30 de octubre de 2020
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones y sin Alternativas Técnicas en competencia a la propuesta inicial que fue sometida a información pública.



3º Aprobación Inicial del PAU/UA -10a/S-10 del que forma parte el Anexo/PPM:

Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria de 21 de junio de 2021.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

Las justificaciones más significativas de las Modificaciones que conlleva el Plan Parcial de Mejora del PAU de referencia, respecto de los Polígonos 2 y 3 del Sector S-10, son las siguientes:

Polígono 2, que engloba las dos Unidades de Actuación UA-10a y UA-10b, Fase 1 y Fase 2 de ejecución respectivamente, del Sector S-10:

- Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbanizable, al objeto de ensanchar la nueva Vía de Ronda para adaptar el ancho de la misma a las dimensiones exigidas en las NN.SS. de Almagro.
- Redistribución de las Zonas Verdes de Sistemas Locales, con aumento de los mismos, al adaptarlos a las exigencias de la LOTAU, de forma equivalente y equilibrada entre las dos Unidades de Actuación, UA-10a y UA-10b.
- Facilitar la viabilidad económica del suelo que no está desarrollado del Sector S-10.
- Darle continuidad a la Calle Federico García Lorca.
- Incremento del 10% al 30% de Vivienda de Protección Pública.
- Mejora del diseño de la Ordenación Detallada del Polígono 2, respecto de la Ordenación prevista inicialmente.
- Mayor superficie de Suelo Dotacional, al tratarse de las exigidas por el Texto Refundido de la LOTAU, respecto del Suelo Dotacional previsto en el Polígono 2 inicial, al ser éstas mucho menor frente a las que actualmente exige el TRLOTAU.

Polígono 3 del Sector S-10:

- Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbanizable, al objeto de ensanchar la nueva Vía de Ronda para adaptar el ancho de la misma a las dimensiones exigidas en las NN.SS. de Almagro.
- Mejorar la zona de Dotaciones de Sistema General, incrementando su superficie y creando una salida directa desde la Subestación Eléctrica existente hacia la carretera de titularidad autonómica CM-4174.
- Aislar la Subestación Eléctrica con zonas verdes del propio Polígono 3 y las cesiones de la UA-10b en su frente respecto de la CM-4174.
- Aumento de los Equipamientos comunitarios de Uso privado (Subestación Eléctrica).
- Embellecimiento de la entrada a la localidad de Almagro con la ubicación de las nuevas Zonas Verdes en el Polígono P3

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN SEGÚN Anexo/PPM/PAU:

Actualmente, según las NN.SS.:





Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Almagro Clasifican actualmente el “Sector 10” como Suelo Urbanizable Residencial, estando englobado el mismo en la “Zona de Desarrollo Urbano”, denominada así en las NNSS. El aprovechamiento global de la zona es de 0,75 m²/m² según se determina en el artículo 167 de dichas Normas.

Las condiciones particulares en cuanto al desarrollo del S-10 se recogen en el Anexo al Título 3 de las NN.SS., estableciéndose en las mismas las siguientes determinaciones mas significativas:

- Zonificación: Zona 8:De desarrollo urbano.
- Usos globales: Residencial, Comercial, Docente y cultural,
- Índice bruto de edificabilidad: ... 0,75 m²t/m²s
- Densidad máxima de viviendas: ...36 viv/Ha
- Sistema de actuación:Compensación o cooperación.
- Cesiones obligatorias y gratuitas: Las establecidas para el suelo urbanizable.

Según las NN.SS. de Almagro el Sector S-10 englobaría a su vez los Polígonos: P1, P2 y P3, de los que el P1 ya ha sido desarrollado estando en proceso de consolidación edificatoria.

Descripción general de la nueva Ordenación Modificada:

1.- Redelimitación del Sector S-10: de forma que:

- Se excluye el Polígono P1 al estar ya desarrollado, por lo que se trataría de Suelo Urbano Consolidado.
- Se redelimitan los Polígonos P2 y P3, de forma que las nuevas superficies brutas correspondientes a cada uno de ellos son las siguientes:
 - Polígono P2: 51.850,92 m²s
 - Polígono P3: 5.977,00 m²s
- Se divide el Polígono P2 en dos Unidades de Actuación: UA-10a y UA-10b, de forma que el PAU que se desarrolla es el de la UA-10a. De ésta forma, las nuevas superficies brutas de cada una de ellas son las siguientes:
 - UA-10a, Fase 1 de ejecución: 18.799,12 m²s
 - UA-10b, Fase 2 de ejecución: 33.051,80 m²s
- Las dos nuevas Unidades de Actuación continuarán manteniendo la Densidad Máxima Residencial inicial, establecida en 36 Viv. /Ha., por lo que el número máximo para cada una de ellas será el siguiente:
 - UA-10a: 68 viviendas.
 - UA-10b: 119 viviendas.





2.- Reducción de la Edificabilidad Bruta Máxima para las dos Unidades de Actuación, pasando de 0,75 m²t/m²s a 0,54m²t/m²s, menor por tanto a 0,6m²t/m²s, lo que evidentemente provocará la reducción en cuanto a Sistemas Locales de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos, frente a los exigidos actualmente.

3.- Se reordenan las Zonas Verdes y las Zonas Dotacionales, adaptadas a las exigencias del Texto Refundido de la LOTAU.

4.- La Ordenación Detallada que se establece para la UA-10a se considerará vinculante, siendo esta la que desarrollará el PAU, al tratarse de la Unidad de Actuación a la que se circunscribe el Proyecto de Urbanización del Programa.

5.- La Ordenación Detallada que se establece para la UA-10b no se considerará vinculante, puesto que se establece únicamente para comprobar que los nuevos Estándares de Calidad Urbana son realizables y viables económicamente.

Descripción particular de la nueva Ordenación exclusivamente en cuanto a Zonas Verdes y Espacios Libres anteriormente previstos:

De forma comparada, la Ordenación Detallada actual y la nueva Ordenación Detallada Modificada, es la siguiente:

ZONAS VERDES ORDENACIÓN VIGENTE

ZONAS VERDES P-3	
ZONAS VERDES SISTEMA GENERAL	1.205,00
ZONA VERDE SG 1	1.205,00
ZONAS VERDES P-1	
ZONAS VERDES	1.636,00
ÁREA DE JUEGOS DE NIÑOS	259,00
ÁREA DE JUEGOS DE NIÑOS	1.377,00

ZONAS VERDES P-2	
ZONAS VERDES	8.551,00
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y JARDINES	7.499,00
ÁREA DE JUEGOS DE NIÑOS	1.052,00

TOTAL S-10	11.392,00
------------	-----------

ZONAS VERDES TRAS PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 2 Y 3

ZONAS VERDES P-3	
ZONAS VERDES SISTEMA GENERAL	2.912,62
ZONA VERDE SG 1	1.425,79
ZONA VERDE SG 2	1.486,83

ZONAS VERDES P-1	
ZONAS VERDES P1	4.039,00
ÁREA DE JUEGOS DE NIÑOS	259,00
ÁREA DE JUEGOS DE NIÑOS	1.377,00
CENTRO DOCENTE - actualmente USO como Zona Verde	2.403,00

ZONAS VERDES P-2	
ZONAS VERDES P2	5.185,09
ZONA VERDE FASE 1	1.879,91
ZONA VERDE FASE 2	3.305,18

TOTAL S-10	12.136,71
------------	-----------

Los nuevos Estándares Urbanísticos de Calidad Urbana se han calculado conforme a lo que determina el Artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la





LOTAU, en relación directa con lo que a su vez también establece el Artículo 31.1.b) del Texto Refundido de la LOTAU, modificado parcialmente por la Ley 1/2021 de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas.

No obstante se observa que, reduciendo la Edificabilidad Bruta Máxima para las dos Unidades de Actuación del P2, pasando de 0,75 m²t/m²s a 0,54m²t/m²s, lo que realmente se consigue es reducir la exigencia de los Sistemas Locales, y concretamente el de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos, pasando de 8.551,00 m²s a 5.185,09 m²s, reducción que resultaría admisible en base a lo que establece la Disposición Transitoria Quinta del Texto Refundido de la LOTAU, relativa a “Los Planes e Instrumentos de Ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley”.

Al igual que se comprueba que los Sistemas Locales de Zonas Verdes se reducen por los motivos expuestos, también se comprueba que los Sistemas Locales Dotacionales/Equipamientos aumentan con la nueva reordenación, pasando de 2.500,00 m²s a 5.599,91m²s (correspondientes a 2.030,30 m²s de la UA-10a + los 3.569,61m²s de la UA-10b), incremento que se cifraría en 3.099,91 m²s.

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

Al margen de los Informes Sectoriales que llegado el momento de Informar el PAU deban presentarse, al menos en este momento del procedimiento administrativo se considera conveniente, por resultar determinante en cuanto a la futura viabilidad urbanística del PAU/UA-10a/P2/S-10, que el Ayuntamiento deberá plantearse la justificación que deberán acreditar en un futuro respecto de las:

- Condiciones recogidas en el Informe Ambiental relativo a la Consulta del Ayuntamiento de Almagro sobre el Plan Parcial de Mejora del Sector 10, Polígono 2 y Polígono 3 del PAU de la Unidad de Actuación UA-10a de Almagro (Expte: CON-CR-20-5061), emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en fecha 21 de septiembre de 2020.

- Condiciones que recogerá la Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada (Expte. PRO-CR-20-1448) de que está siendo objeto a día de hoy el Proyecto de Urbanización del que consta el PAU/UA-10a/P2 en el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real.

7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS MAS SIGNIFICATIVAS:

Antes de que el Ayuntamiento solicite de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el Informe Favorable que establece el Artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU, se deberá completar el Anexo del PPM de referencia, y por tanto el propio Plan Parcial de Mejora, respecto de las siguientes Observaciones:





- Deberá justificarse de forma expresa lo que establece igualmente el Artículo 24 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, modificado por el Decreto 86/2018, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios.
- Es un error computar como Zona Verde el Suelo Dotacional del Polígono 1 del Sector 10, destinado a “Centro Docente” (Equipamiento Educativo) y actualmente usado como Zona Verde, ya que realmente se están mezclando dos gestiones urbanísticas, la del P1 (Suelo Urbano Consolidado) y la de la UA-10a del P2 (Suelo Urbanizable), aun estando dentro del mismo Sector, de forma que el PPM del PAU de la UA-10a compromete Suelo de diferente Clasificación a la de Urbanizable.

De mantenerse la pretensión de computar como Zona Verde el suelo destinado a “Centro Docente” (2.403,00 m²s), con la única pretensión de argumentar que con la reordenación de las Zonas Verdes se consigue un aumento de las mismas cifrado en 744,71 m²s (12.136,71 m²s – 11.392,00 m²s = 744,71 m²s), lo que realmente se podría asociar es a que el PPM/PAU plantee además el cambio de Uso del suelo reservado para el mencionado Equipamiento Educativo, cuestión difícilmente asumible precisamente por tratarse de suelo ubicado sobre Suelo Urbano Consolidado.

- Por los motivos anteriores, no se cumpliría lo que se asegura en el Anexo/PPM respecto a que las Zonas Verdes, entre Sistemas Generales y Sistemas Locales aumentan (12.136,71 m²s – 11.392,00 m²s = 744,71 m²s), puesto que realmente se reducen (12.136,71 m²s – 2.403,00 m²s = 9.733,71 - 12.136,71 m²s = - 1.403 m²s), argumento que debería eliminarse.
- No obstante, debatido el asunto en la exposición de éste punto del orden del día, la CPOTyU estima además que se podría valorar extender el PPM/PAU al ámbito del Polígono nº 1 del Sector S-10 al objeto de reajustar los Estándares Urbanísticos de Calidad Urbana de todo el ámbito de éste último, lo que conllevaría el “Cambio de Uso efectivo de los 2403,00 m² con destino Centro Docente”, para lo que resultaría determinante contar con el correspondiente Informe Sectorial Vinculante de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes.
- Al margen de todo lo anterior, deberán valorar también la viabilidad futura, en cuanto a la forma longitudinal, de la parcela Dotacional de la UA-10a (Fase 1), con una superficie de 2.030,30 m²s, ya que además de estrecha, aparece encajada entre la Zona Verde de 1.879,91 m²s y la Manzana M-1, de 2.541,13 m²s de Suelo Residencial, de la mencionada UA-10a.

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:

1.- INFORMAR FAVORABLEMENTE la diferente “Calificación, Zonificación o Uso Urbanístico de Zonas Verdes o Espacios Libres anteriormente previstos” que conlleva el Anexo del Plan Parcial de Mejora de los Polígonos P2 y P3 del Sector Urbanizable Residencia S-10 de las NN.SS. de Almagro, por considerar:

- Válidos los argumentos justificativos en los que se basa el Ayuntamiento al abordar la modificación y reordenación del ámbito afectado por la diferente Calificación o Uso de las Zonas Verdes anteriormente previstas en las NN.SS. de la localidad, y que se ven afectadas con la modificación que conlleva el Plan Parcial de Mejora del PAU del que forma parte como Alternativa Técnica del mismo, planteando por tanto ésta última una nueva Ordenación que pretende facilitar el desarrollo del ámbito sobre el que se actúa.

- Acreditado en el expediente, tanto el cumplimiento de los Estándares Urbanísticos de Calidad Urbana exigibles a día de hoy, como el Interés Público que subyace en la modificación urbanística promovida por el Ayuntamiento de Almagro; todo ello por considerar que reduciendo la Edificabilidad Bruta Máxima para las dos Unidades de Actuación del P2, pasando de 0,75 m²t/m²s a 0,54m²t/m²s, lo que realmente se consigue es reducir la exigencia de los Sistemas Locales, y concretamente el de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos, pasando de 8.551,00 m²s a 5.185,09 m²s, reducción que resultaría admisible en base a lo que establece la Disposición Transitoria Quinta del Texto Refundido de la LOTAU, relativa a “Los Planes e Instrumentos de Ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley”; si bien aumenta el Sistema General de Zonas Verdes anteriormente previsto en 1.707,62 m²s (2.912,62 m²s – 1.205,00 m²s = 1.707,62 m²s).

Si bien, al igual que se comprueba que los Sistemas Locales de Zonas Verdes se reducen por los motivos expuestos, también se comprueba que los Sistemas Locales Dotacionales/Equipamientos aumentan con la nueva reordenación, pasando de 2.500,00 m²s a 5.599,91m²s (correspondientes a 2.030,30 m²s de la UA-10a + los 3.569,61m²s de la UA-10b), incremento que se cifraría en 3.099,91 m²s.

2.- Comunicarle al Ayuntamiento de Almagro, que antes de remitir el expediente a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, deberá subsanar el Anexo al PPM/P2 y P3 conforme se especifica en el apartado nº 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativo a “Observaciones Técnicas mas significativas”

3.- Supeditar el futuro Informe Preceptivo y Vinculante del PAU de la UA-10a del Polígono 2, que en un futuro deberá emitir la CPOTyU, a que:

- Se complete el Expediente Administrativo tanto con el Informe Favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo como con el Dictamen del





Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, todo ello conforme a lo que establecía el Artículo 39. 3 del Texto Refundido de la LOTAU, antes de ser modificado por la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas, al no serle aplicable ésta última a la presente Modificación al haber sido tramitada la misma antes de la entrada en vigor de la mencionada Ley SUMA (17 de marzo de 2021).

- Culmine el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada (Expte. PRO-CR-20-1448) de que está siendo objeto a día de hoy el Proyecto de Urbanización del que consta el PAU/UA-10a/P2 en el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real.

Si como consecuencia del Informe Vinculante de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el Anexo del PPM de los Polígonos P2 y P3 debiera ser subsanado, dichas correcciones deberán ser incluidas en el documento técnico que en última instancia remita el Ayuntamiento de Almagro antes de la emisión del Informe Preceptivo y Vinculante del PAU/UA-1a/P2 por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Contra el presente Acuerdo no cabe interponer recurso alguno, al tratarse de un acto de mero trámite, de conformidad con lo establecido en el Artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE nº 236, de 2 de Octubre de 2015).

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

Firmado digitalmente el 14-12-2021
por Maria del Mar Casero Exposito
Cargo: Secretaria Provincial



Fdo. M^a del Mar Casero Expósito

