



SR. ALCALDE PRESIDENTE

Fecha: 28 de mayo de 2020

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/PE

13150 CARRIÓN DE CALATRAVA

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU
25 de Mayo de 2020

Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 25 de Mayo de 2020, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

3.1 - CARRIÓN DE CALATRAVA - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Industrial denominado SI-3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante.

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 8 de Abril de 2020, R. Único de Entrada nº 991.268.
- **Autor Documento Urbanístico:** Juan Basiano Salcedo Calvo, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Plan Parcial de Mejora y Proyecto de Urbanización/Enero de 2019.

1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** NN.SS., C.P.U. de 5 de Octubre de 1994, D.O.C.M. de 18 de Noviembre de 1994.
- **Población:** 3.082 habitantes (INE 1-1-2019)
- **Trámite anterior del PAU del Sector SI-3:** Como antecedente más significativo a tener en cuenta relativo al “Sector Industrial SI-3”, se resalta que en la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión del 11 de Diciembre de 2003, se Informó de forma Preceptiva y Vinculante el PAU del mencionado Sector Industrial, cuyo aspirante a Agente Urbanizador de entonces iba a ser el “Grupo Añil & Barro S.L.”, el cual lo pretendía desarrollar mediante Gestión Indirecta. No obstante, se desconoce si el mencionado PAU fue Aprobado Definitivamente y/o Adjudicado a su Agente Urbanizador, a pesar de haberle solicitado dicha Información en varias ocasiones por parte del Servicio de Urbanismo al Ayuntamiento de Carrión de Calatrava.

**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





El Plan Parcial de Mejora del Programa de Actuación Urbanizadora de entonces planteaba la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Carrión de Calatrava al Reclasificar parte del Suelo Rústico colindante al Sector al objeto de ampliar éste, favoreciendo fundamentalmente, poder encajar un vial de borde por la parte posterior al Sector, así como excluir del Sector SI-3 inicial tanto los terrenos procedentes de la Expropiación de la Carretera N-420/430, como de la Cañada Real Soriana (Cañada Real de la Plata), que se solapa con el trazado de la CR-511.

- **Objeto del PAU actual:** Desarrollo de la totalidad del Sector Urbanizable Industrial SI-3 delimitado en las NN.SS. de Carrión de Calatrava, ajustado por su parte Sur a los límites del Sector Urbanizable Industrial denominado “Pajarazos”, Sector éste último, cuyo PAU de la “UA-2/Pajarazos” fue Informado de forma Preceptiva y Vinculante en CPOTyU de sesión del 31 de Julio de 2018. Entre ambos Sectores Industriales discurre el carril de acceso al Sector Residencial “Las Cañadas” (Calle Velázquez).

Por lo demás, el PAU actual, al igual que el del 2003, incluye parte de un vial de borde por la parte posterior al Sector (acceso al Sector Residencial “Las Cañadas”), actualmente Calle Velázquez, y excluye del Sector SI-3 inicial tanto los terrenos procedentes de la Expropiación de la Carretera N-420/430, como de la Cañada Real Soriana (Cañada Real de la Plata), que se solapa con el trazado de la CR-511 que va de Carrión de Calatrava a Almagro, y que conecta con la A-42.

Considerando la forma, ubicación y dimensión superficial del Sector SI-3, la ejecución de éste está prevista que se desarrolle en una única Unidad de Actuación.

- **Situación:**

El SI-3 se encuentra al sur del centro urbano de Carrión de Calatrava, en el cruce de la carretera N-420/430, hoy travesía de competencia municipal, y la carretera CR-511 de Carrión de Calatrava a Almagro, y que conecta con la A-43, tratándose de una zona rodeada de terrenos no edificados ya que la N-420/430 ha sido un límite natural para el casco del municipio. El Sector en sí, queda delimitado de la siguiente forma:

Norte: Casco urbano.

Sur: Carril de acceso al Sector Residencial “Las Cañadas”, actualmente Calle Velázquez.

Este: Camino Pajarazos, actualmente parte de la Calle Velázquez.

Oeste: Franja de Protección Ambiental de la Cañada Real de la Plata y Carretera CR-511 de Almagro a Carrión de Calatrava, no estando afectada ésta última.

- **Sistema:** Gestión Indirecta.

- **Agente Urbanizador:** Pedro Carmona Herrera, NIF: 25.922.196-T

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



**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.

- **Aprobación de las Bases presentadas por el aspirante a Agente Urbanizador:** Acuerdo de Ayuntamiento Pleno del 22 de Diciembre de 2017.
- **Información Pública de las Bases:** D.O.C.M. nº 164, de 22 de Agosto de 2018
- **Resultado de la Información Pública de las Bases:** Sin reclamaciones no alegaciones.
- **Información Pública de la Alternativa Técnica:** D.O.C.M. nº 209, de 25 de Octubre de 2018 y Diario “La Tribuna de Ciudad Real” de 16 de Octubre de 2018.
- **Resultado de la Información Pública de la Alternativa Técnica:** una única Propuesta Jurídico Económica y una única Propuesta de Convenio Urbanístico presentadas por D. Pedro Carmona Herrera, para desarrollar el PAU del Sector Urbanizable Industrial SI-3.
- **Acto de Apertura de Plicas:** 11 de Diciembre de 2018
- **Resultado del Acto de Apertura de Plicas:** Una única Propuesta Jurídico Económica presentada por D. Pedro Carmona Herrera.
- **Fecha de Certificación:** No se aporta.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Informes Sectoriales de que se ha dispuesto y petición de los mismos.
- Exposiciones Públicas realizadas.
- Certificados Municipales.
- Acuerdo de Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 22 de Diciembre de 2017, mediante el que se acordó someter el PAU a Información Pública.

- Informes Sectoriales:

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

Confederación Hidrográfica del Guadiana. Extraído del punto Tercero: Consultas Previas, del Informe de Impacto Ambiental Estratégico del Proyecto de Urbanización del PAU (Expte. PRO-CR-19-1210) (02/Abril/2019)	X		Informe Favorable, condicionado a que la Mancomunidad de Servicios Gasset deberá solicitar la modificación de las características que ampare la concesión del consumo actual del Municipio y el que resulta del desarrollo de los nuevos Sectores planificados, y a obtener la revisión de la autorización de vertido que ampare el vertido actual del Municipio y el que resulta del desarrollo de los nuevos Sectores planificados.
---	---	--	---





Agencia del Agua de Castilla La Mancha (29/Enero/2019)	X		La localidad de Carrión de Calatrava cuenta con un sistema de Abastecimiento de agua potable y de Saneamiento-Depuración, sobre los que la Agencia del Agua actualmente no tiene competencias ni gestiona su servicio. Correspondiéndole actualmente al Ayuntamiento los Informes correspondientes a la capacidad de Abastecimiento y de la adecuación de las conexiones, y sobre capacidad de Depuración, así como de la red de Saneamiento. Aprovecha además para detallar Condiciones que necesariamente deberán ser tenidas en cuenta por el Ayuntamiento
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento. Extraído del punto Tercero: Consultas Previas, del Informe de Impacto Ambiental Estratégico del Proyecto de Urbanización del PAU (Expte. PRO-CR-19-1210) (Se desconoce la fecha)	X		Informa que la actuación no afecta a la Red de Carreteras del Estado, al haberse transferido al Ayuntamiento de Carrión de Calatrava el tramo de carretera N-430, entre el p.k. 314,300 al p.k. 320,525, mediante el Acta de Cesión del 14 de Septiembre de 2008.
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario.
Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario.
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial: (17/Enero/2018)	X		Informe Favorable del Plan Parcial de Mejora y del Proyecto de Urbanización del PAU del Sector Urbanizable Industrial SI-3 (Polígono Industrial Pajarazos) al no existir afección a la CR-511, de Almagro a Carrión de Calatrava.
Política Forestal y Espacios Naturales (Vías Pecuarias) Extraído del punto Tercero: Consultas Previas, del Informe de Impacto Ambiental Estratégico del Proyecto de Urbanización del PAU (Expte. PRO-CR-19-1210) (Se desconoce la fecha).	X		El Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales (Negociado de Vías Pecuarias) informa que la Cañada Real de la Plata inmediata dispone de la Resolución de 24-6-1999, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se aprueba el Deslinde de la vía pecuaria Cañada Real de la Plata, tramo comprendido desde el casco urbano de Carrión de Calatrava hasta el término municipal de Almagro, en el término municipal de Carrión de





			Calatrava; Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 23-7-1999). Así mismo, como condición, se deberá tener en cuenta la franja de cinco metros a ambos lados en concepto de Suelo de Especial Protección medioambiental (Ambiental), tanto para construcciones como para vallados con mampostería y acerados.
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico. Extraído del punto Tercero: Consultas Previas, del Informe de Impacto Ambiental Estratégico del Proyecto de Urbanización del PAU (Expte. PRO-CR-19-1210) (Se desconoce la fecha)	X		Informe Favorable.
Dirección Provincial competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Delegación Provincial competente en Materia de Accesibilidad (30/Enero/2019)	X		Informe con la indicación de que deberá modificarse la documentación aportada (Plan Parcial de Mejora y Proyecto de Urbanización) para corregir las deficiencias señaladas en el apartado 4 relativo a Conclusiones.
Entidad competente en Materia de Accesibilidad: Cocemfe/Ciudad Real (10/Diciembre/2018)		X	Solicitado y no aportado, o al menos no emitido.
Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes		X	No resulta necesario

Compañía Suministro Eléctrico: Unión Fenosa Distribución S.A. (31/Diciembre/2018)	X		Entre otras advertencias a futuro, se destaca que Unión Fenosa Distribución analizará las solicitudes de acceso y conexión a su red de las nuevas demandas eléctricas conforme se vayan solicitando por los responsables de los diferentes planes de actuación que se deriven de las NN.SS. -de Carrión de Calatrava-
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación Gaseística no tenida en cuenta,

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





			o no considerada por él, y que discurra por su Término Municipal
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas: AQUONA (10/Diciembre/2018)		X	Solicitado y no aportado, o al menos no emitido.
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	Deberá solicitarse necesariamente
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

- El Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Industrial SI-3, cuenta además, con:

1.- Resolución de 04/11/2019 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real (DOCM nº 225, de 14 de Noviembre de 2019), por la que se formula Informe de Impacto Ambiental Estratégico del Proyecto de Urbanización del Sector Industrial SI-3, ubicado en el Término Municipal de Carrión de Calatrava (Expte. PRO-CR-19-1210), promovido por D. Pedro Carmona Herrera.

Se resalta también, que el Programa de Actuación Urbanizadora de ahora contó en el año 2003 con Evaluación Ambiental Previa, en aplicación entonces tanto de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental de la JCCM como de la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU). Anticipándole ya en aquel momento al Ayuntamiento de Carrión de Calatrava, que dada la finalidad Industrial del Sector SI-3, le sería exigible Proyecto de Evaluación de Impacto Ambiental.

2.- Informe de la Dirección General de Protección Ciudadana, extraído del punto Tercero: Consultas Previas, del Informe de Impacto Ambiental Estratégico del Proyecto de Urbanización del PAU (Expte. PRO-CR-19-1210), y del que se desconoce la fecha de emisión, mediante el que Informa que: *“se debe verificar, mediante informe elaborado por el personal técnico competente, que los correspondientes estudios o proyectos técnicos de estos planes o actuaciones cumplen y respetan los estudios de riesgo de los distintos Planes de Protección Civil existentes en la actualidad, en función de su tipología (Territoriales, Especiales y Específicos), y en particular tener en cuenta que el municipio de Carrión de Calatrava presenta los riesgos de inundaciones y fenómenos meteorológicos adversos”*





3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituyen: El Plan Parcial de Mejora (PPM) y el Proyecto de Urbanización del ámbito del Sector Urbanizable Industrial SI-3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Carrión de Calatrava.

No obstante, el PPM matiza y modifica la Ordenación Estructural prevista en las NN.SS. para el Sector SI-3, ya que modifica su ámbito, descontando, por el oeste, la superficie que pertenece a la Cañada Real de la Plata y su Franja de Protección Ambiental, y por el norte, el suelo Expropiado por el Ministerio de Fomento cuando se actualizó el trazado de la N-420/430, y que años después pasó a ser de gestión Municipal. Por el sur y por el este, se ha extendido hasta el límite físico natural que supone el trazado de la nueva calle Velázquez, ejecutada hace unos años, con posterioridad a la redacción de las NN.SS. El resto de las determinaciones de la Ordenación Estructural de las NNSS, se mantienen.

El ámbito del Sector Urbanizable Industrial SI-3, y sus titulares, una vez que ha sido reajustado, lo componen a efectos de la estructura de la propiedad, las siguientes dos Parcelas Catastrales, con las superficies catastrales que se especifican:

Parcela-1.Ref. Cat.: 9386301VJ2198N0001AK (Pedro Carmona Herrera):3.418,00 m²s
 Parcela-2.Ref. Cat.: 9386302VJ2198N0000 LJ GESPATRAM,S.L.): 6.651,00 m²s
Superficie Catastral Total..... 20.069,00 m²s

Sin embargo, según el Levantamiento Topográfico que se ha realizado de las dos únicas Parcelas Catastrales en el ámbito del PAU, el reparto es el siguiente:

Parcela	Superficie Catastral (m ² s)	Superficie según Levantamiento Topográfico (m ² s)	Superficie del Levantamiento Topográfico incluida en el PAU/SI-3 (m ² s)	Superficie del Levantamiento Topográfico excluida del PAU/SI-3 (m ² s)	Porcentaje de propiedad aportado en el PAU/SI-3 (%)
Parc. nº 1	13.418,00	12.168,49	11.755,63	412,86	61,7645
Parc. nº 2	6.651,00	7.277,36	7.277,36	00,00	38,2355
TOTAL	20.069,00	19.445,75	19.032,99	412,86	100,000

En el PPM del PAU queda garantizado que en ningún momento se incluyen dentro del ámbito del Sector SI-3, terrenos de Titularidad Pública, ni lo pertenecientes a la Cañada Real de la Plata, ni los terrenos procedentes de la Expropiación de la carretera N-420/430.

De las dos parcelas incluidas en el SI-3, la situada más al oeste del ámbito (Parc. nº 1) ya está destinada a uso Industrial en su mayor parte, puesto que alberga una antigua Nave Industrial (Hierros Játiva, S.L. / Ferrosur) con otra parte aneja de la parcela vallada como campo. La Nave era una antigua Industria de estructuras y trabajos en acero, cuya actividad cesó hace unos años, siendo la intención del Agente Urbanizador poder empezar a desarrollar en dichas Instalaciones nuevas actividades Industriales, para lo que ha adquirido tanto la Parcela





nº 1 como las Instalaciones Industriales que hay sobre ella. La otra parcela (Parc. nº 2) ha sido usada como escombrera desde hace muchos años.

Con el desarrollo del PAU, de la Nave Industrial que ya existe, únicamente quedará en Situación de Fuera de Ordenación (Parcial) el frente de la misma que quedaría dentro de la franja de protección de los 5,00 m de la Cañada Real de la Plata, ya que cuando se edificó la misma se ajustó a la línea del deslinde de dicha Vía Pecuaria sin considerar la franja de protección que ahora se exige.

El acceso al Sector SI-3 se realizará principalmente a través de la Calle 1 que discurre paralela a la N-420/430, y que conecta tanto con ésta, como con la CR-511 en las proximidades de la Rotonda existente que articula la intersección de estas dos Carreteras. Además, también se podrá acceder desde la Calle Velázquez, o carril de acceso al Sector Residencial “Las Cañadas”, ya que la Calle Velázquez separará al Sector SI-3 de la UA-2 del Sector Industrial “Pajarazos”

El PPM plantea una Parcelación orientativa de 2 parcelas resultantes con destino Suelo Industrial Neto Lucrativo, una de 6.684,59 m²s sobre la que se ubicaría la Nave Industrial existente, y otra de 4.267,94 m²s

Normativa Urbanística.

	NN.SS. Sector Industrial SI-3	PAU Sector Industrial SI-3
Superficie Total (Sector Industrial: SI-3)	20.137,18 m ² s	19.032,99 m ² s
Sistemas Generales adscritos en el “Interior” del ámbito del Sector SI-3.: Zona Verde/Espacio Libre ajardinado, ubicado en lo que se denomina Manzana 1, delimitada entre la N-420/430 y el propio Sector SI-3	0,00 m ² s	612,16 m ² s
Uso Global	Industrial	Industrial
Edificabilidad Bruta (lucrativa) Máxima	0,60 m ² t/m ² s	0,60 m ² t/m ² s
Coefficiente de homogeneización. En su caso	No se establece	No se establece, por existir una única Tipología Edificatoria Industrial en el ámbito del Sector SI-3
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.) (Sector Urbanizable Industrial SI-3)	u.a.	u.a.
Aprovechamiento Tipo	0.60 m ² th/m ² s	0,60 m ² th/m ² s
(*) Superficie Neta Industrial Lucrativa	-	10.952,53 m ² s



Ordenanza	La establecida en las NN.SS.: Edificación Industrial	Edificación Industrial
Parcela Mínima	500,00 m ² s	500,00 m ² s
Frente Mínimo	No se establece	10,00 m
Retranqueos	R. Frontal: 0,00 m R. Posterior: 5,00 m R. Laterales: 0,00 m	R. Frontal: 0,00 m R. Posterior: 5,00 m R. Laterales: 0,00 m
Número de Plantas Máximo	2 plantas	2 plantas
Altura Máxima hasta el alero o hasta la cumbrera de la Edificación	No se establece	No se establece
Ocupación Máxima	90 %	90 %
Edificabilidad Neta Máxima, tanto para el Suelo Neto Lucrativo como para el Suelo Neto de cesión del 10%/A.T.A.R.	No se establece La resultante	0,9384 m ² t/m ² s
Número Máximo de Viviendas; Densidad Max.	-	-

(*) Los 10.952,53 m²s de Suelo Neto Industrial Lucrativo que se obtienen, se descomponen a su vez en dos parcelas, una de 6.684,59 m²s (sobre la que existe la Nave Industrial de Hierros Játiva, S.L. /Ferrosur), y otra de 4.267,94 m²s.

Estándares mínimos de calidad urbana.

	RP/LOTAU	PAU/Actual/SI-3
Superficie a ordenar	-	19.032,99 m ² s
Edificabilidad lucrativa total máxima (19.036,20 m ² s x 0,60 m ² t/m ² s)	-	11.419,79 m ² t
Reserva de Suelo con destino V.P.P.	0,00 m ² s	0,00 m ² s
Dotacional (5% / STO)	951,65 m ² s	951,65 m ² s
Zonas Verdes (10% / STO)	1.903,30 m ² s	1.903,30 m ² s
Aparcamiento Privado (1/200 m ² t Ind.)	58 Plazas	58 Plazas
Aparcamiento Público (50%/Aparc. Privado)	29 Plazas	76 Plazas (74 Plazas normales + 2 Plazas accesibles)
Aparcamiento para Personas con Movilidad Reducida: 1/40 ó fracción / Aparcamiento Público, considerando las 74 Plazas públicas que finalmente se obtienen.	2 Plazas	2 Plazas
Superficie Neta Industrial Lucrativa	-	10.952,53 m ² s
Aprovechamiento = Edificabilidad Bruta		0,60 u.a.
(Δ) Suelo 10% A.T.A.R. (1.141,98 m ² t)	1.216,95 m ² s	1.216,95 m ² s





Instalaciones propias: 1 C.T. ya existente en el ámbito del Sector SI-3, ubicado sobre Suelo Lucrativo Industrial, concretamente sobre la parcela de 4.267,94 m ² s	-	12,73 m ² s
Red viaria, incluido el Aparcamiento Público	-	3.383,66 m ² s

(Δ) Por tanto, sobre los 1.216,95 m²s se podrían materializar 1.141,98 m²t. La parcela de 1.216,95 m²s se descompone orientativamente en otras dos subparcelas de 608,50 m²s cada una, y a las que se accederá desde la Calle 1 (A) y desde la Calle 2 (B).

4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Del Proyecto de Urbanización del PAU, resulta determinante y fundamental indicar en primer lugar, que de su examen se comprueba que se ajusta y respeta la Ordenación Detallada que del ámbito sobre el que se actúa, establece el Plan Parcial de Mejora, siendo ésta totalmente coincidente en ambos casos.

Documentos del Proyecto:

El Proyecto de Urbanización consta de Memoria descriptiva y justificativa de las obras, Planos de Información en relación con el conjunto urbano, planos de proyecto y de detalle, mediciones, presupuesto, precios descompuestos, pliego de condiciones y estudio de seguridad y salud.

Obras de urbanización:

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

En cuanto a la ejecución del PAU, el Presupuesto de Ejecución Material del Sector SI-3, es el siguiente:

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



**Presupuesto de Ejecución Material**

1 Acondicionamiento del terreno	10.113,22
2 Firmes.....	59.810,94
3 Áreas peatonales.....	21.970,53
4 Abastecimiento de agua	11.342,20
5 Saneamiento separativo.....	11.490,75
6 Adecuación de la red eléctrica	159,69
7 Nueva red eléctrica.....	11.682,00
8 Iluminación de la urbanización	21.853,78
9 Red de telefonía.....	4.560,10
10 Acondicionamiento de zonas verdes	1.286,88
11 Señalización y balizamiento.....	2.119,28
12 Mobiliario urbano.....	2.320,05
13 Residuos urbanos.....	1.866,84
14 Seguridad y salud	5.847,87
15 Control de calidad	5.000,00
Total P.E.M/Proyecto de Urbanización/PAU/Sector SI-3	171.424,13 Euros

Del Proyecto de Urbanización se destaca que contempla la ejecución total de la Calle 1 (A), que tendrá 12,30 m de anchura incluidos el acerado y la franja de aparcamiento público, que discurre paralela a la N-420/430, y la ejecución parcial de la Calle 2 (B) que tiene forma de L, y que se correspondería con el Carril de acceso al Sector Residencial “Las Cañadas2, y que es contiguo al SI-3 por la parte de éste que tiene frente a la N-420/430.

De la Calle 2 (B), actualmente denominada Calle Velázquez, se plantea la ampliación de la misma ya que únicamente se ejecutaría el acerado y la franja de aparcamientos públicos correspondientes incluidos en el Sector SI-3, ya que el otro acerado estaría parcialmente incluido en el Sector Industrial “Pajarazos”, al haber sido ejecutada en su momento la mencionada calle, existente entre ambos acerados, por el Ayuntamiento de Carrión de Calatrava.

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)**PROPUESTA DE CONVENIO:**

La Propuesta de Convenio Urbanístico aportada, data del 30 de Noviembre de 2018, y se ajusta a lo que establece el Artículo 110 del Texto Refundido de la LOTAU, estando suscrito entre el futuro Adjudicatario (D. Pedro Carmona Herrera) del PAU y la Administración actuante (Ayuntamiento de Carrión de Calatrava).

En la Propuesta de Convenio Urbanístico constan las siguientes estipulaciones:

Primera: Principios Rectores.

Segunda: Carácter Jurídico-Administrativo.

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





Tercera: Objetivos.

Cuarta: Compromisos del Urbanizador.

Quinta: Exención de Compromisos.

Sexta: Plazos de Ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora.

Séptima: Resolución del Programa.

Octava: Disponibilidad de los Terrenos.

Novena: Supervisión de las Obras.

Décima: Obligaciones y Derechos de los Propietarios.

Undécima: Coste Total de la Actuación Urbanizadora.

Duodécima: Retribuciones al Urbanizador.

Decimotercera: Tiempo de las Retribuciones.

Décimocuarta: Pago Anticipado.

Décimoquinta: Memoria y Cuenta Detallada.

Décimosexta: Cargas en las Parcelas sujetas a Cuotas de Urbanización.

Décimoséptima: Cuotas Finales.

Décimooctava: Prohibición de Interdictos.

Décimonovena: Relaciones entre la Administración y el Agente Urbanizador.

Vigésima: Relaciones entre los Propietarios y el Agente Urbanizador.

Vigésimo Primera: Indemnización.

Vigésimo Segunda: Otras Obras

Vigésimo Tercera: Objeto de la Reparcelación.

Vigésimo Cuarta: Impuestos.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 4230F3E836EBC34269F063



Vigésimo Quinta: Cesión.

Vigésimo Sexta: Renuncia a Iniciar Usos.

Vigésimo Séptima: Aprovechamiento atribuible a los Propietarios.

Vigésimo Octava: Sumisión al Texto Refundido de la LOTAU.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

La Proposición Jurídico-Económica aportada, data igualmente del 3 de Diciembre de 2018, y se ajusta también a lo que establece el Artículo 110 del Texto Refundido de la LOTAU, donde, en líneas generales, se recogen las siguientes particularidades más significativas:

- Relaciones entre el Agente Urbanizador y el único propietario
- Estimación de los Gastos de Urbanización.
- Proporción de Solares o cuotas de Retribución.
- Incidencia económica de los compromisos que interese adquirir al Urbanizados.

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 las Observaciones parciales que se consideran más significativas; con la advertencia de que el PAU 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.

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

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- Completarse con todo lo dispuesto en el Informe de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización del PAU, formulado por la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, mediante Resolución de esta última fecha de fecha 4 de Noviembre de 2019, Expte: PRO-CR-19-1210 (DOCM nº 225 del 14 de Noviembre de 2019). De entre lo que se destaca los Informes que se especifican en los tres puntos siguientes a éste.
- Nuevo Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, que complemente lo indicado por ésta en su Informe Favorable, emitido en fecha 2 de Abril de 2019, extraído del punto Tercero: Consultas Previas, del Informe de Impacto Ambiental Estratégico del Proyecto de Urbanización del PAU (Expte. PRO-CR-19-1210), mediante el Condiciona su Informe Favorable al siguiente literal: “a que la Mancomunidad de Servicios Gasset deberá



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 4230F3E836EBC34269F063

Consejería de Fomento Delegación Provincial de Ciudad Real	Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60 email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es	www.castillalamancha.es
Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real		



solicitar la modificación de las características que ampare la concesión del consumo actual del Municipio y el que resulta del desarrollo de los nuevos Sectores planificados, y a obtener la revisión de la autorización de vertido que ampare el vertido actual del Municipio y el que resulta del desarrollo de los nuevos Sectores planificados”.

- Nuevo Informe de la Dirección General de Protección Ciudadana, mediante el que se compruebe lo Informado por la mencionada Dirección General, y que aparece recogido en el punto Tercero: Consultas Previas, del Informe de Impacto Ambiental Estratégico del Proyecto de Urbanización del PAU (Expte. PRO-CR-19-1210), relativo al siguiente literal: *“se debe verificar, mediante informe elaborado por el personal técnico competente, que los correspondientes estudios o proyectos técnicos de estos planes o actuaciones cumplen y respetan los estudios de riesgo de los distintos Planes de Protección Civil existentes en la actualidad, en función de su tipología (Territoriales, Especiales y Específicos), y en particular tener en cuenta que el municipio de Carrión de Calatrava presenta los riesgos de inundaciones y fenómenos meteorológicos adversos”*
- Nuevo Informe del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales, concretamente de Vías Pecuarias, respecto de la franja de 5 m a ambos lados de la “Cañada Real de la Plata” que deberán quedar Clasificados con Categoría y Subcategoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (Ambiental), tanto para construcciones como para vallados con mampostería y acerados. Informe extraído del punto Tercero: Consultas Previas, del Informe de Impacto Ambiental Estratégico del Proyecto de Urbanización del PAU (Expte. PRO-CR-19-1210)
- Informe de la Compañía Telefónica en el ámbito de sus competencias, fundamentalmente en cuanto a la cobertura actual o prevista de Banda Ancha y despliegue de Fibra Óptica, acceso cableado, etc.
- Nuevo Informe, que deberá ser expresamente Favorable, de la Delegación Provincial de Bienestar Social, mediante el que se compruebe la subsanación de las deficiencias, pendientes de justificar, en materia de Accesibilidad, a las que se hace referencia en el Informe Sectorial emitido el 30 de Enero de 2019.

Respecto de este Informe, deberá especificarse que se trata del Sector Urbanizable Industrial SI-3, ya que en varias partes del mismo figura que ¿se trata del PAU de la UA-2 de las NN.SS. de Carrión de Calatrava?, mientras que en el oficio de remisión del Informe figura que se trata del Plan Parcial de Mejora y del Proyecto de Urbanización del Sector Industrial SI-3 (¿Polígono Industrial Pajarazos?).

En cualquier caso, el Informe en materia de Accesibilidad al que se hace referencia, debería ser del Proyecto de Urbanización del PAU, como documento de ejecución, ya que éste se corresponde con el de Ordenación del área del Sector. (PPM/SI-3)

- Informe de la Empresa Concesionaria/Municipal de Aguas (AQUONA) relativo al estado actual de las Infraestructuras generales de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 4230F3E836EBC34269F063

Consejería de Fomento Delegación Provincial de Ciudad Real	Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60 email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es	www.castillalamancha.es
Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real		



existentes en la localidad, y que se verán afectadas por la puesta en Servicio y conexión de las nuevas Infraestructuras Urbanísticas del Sector Urbanizable Industrial SI-3.

- Informe de la Entidad competente en Materia de Accesibilidad: Cocemfe/Ciudad Real.
- En último lugar, deberá Certificarse el estado administrativo en el que quedó el PAU del Sector SI-3, Informado por la CPU de sesión de 11 de Diciembre de 2003, y cuyo Agente Urbanizador entonces era el “Grupo Añil & Barro, S.L.”

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

Aunque se asume la Normativa Urbanística establecida en las NN.SS. de Carrión de Calatrava para el Sector SI-3, deberá especificarse además que tipo intervenciones se permiten realizar en la parte de la Nave Industrial existente en el Sector, y de la que al menos 5,00 m de ella quedan en “Situación de Fuera de Ordenación Parcial”, al invadir la franja de protección de la Cañada Real de la Plata.

- En la Normativa Urbanística del Sector SI-3, deberá incluirse la relativa a “Altura Máxima a alero y a cumbra”, así como las posibles excepciones que se podrán permitir en orden a poder superarlas.
- En algunos puntos del PPM, se cita que la banda de protección de la Cañada Real de la Plata es de 3,00 m, y en otros que es de 5,00 m, cuestión que deberá corregirse, ya que gráficamente, en los planos de que consta el PPM, aunque se refleja dicha banda, no se acota la anchura de la misma.
- Deberá incorporarse un Plano de Ordenación actualizado que incorpore tanto la Ordenación Detallada del Sector SI-3, como la Ordenación Detallada del PAU de la UA-2 del Sector Industrial “Pajarazos”, por estar ambos interrelacionados mediante la ejecución parcial de la Calle Velázquez que los separa. Calle 2 (B) en el PPM y en el Proyecto de Urbanización del Sector SI-3.
- Relacionado con el apartado anterior, y por lo que respecta a la Calle Velázquez, que hace de frontera entre los dos Sectores Industriales mencionados, también se deberá indicar, no solo la Clasificación de Suelo con la que quedará ésta, sino el grado de urbanización de la misma, y a la que el desarrollo de los dos PAUs Industriales ha dotado de acerado a ambos lados de la caja viaria de ella. Igualmente, deberá indicarse si el tratamiento del mencionado viario es el de Sistema General o Sistema Local.
- “La Ficha Resumen del Ámbito” que se incorpora en la página 55 del PPM, deberá ajustarse totalmente a la Ficha de Gestión Urbanística individual, similar a la que recoge el Anexo II de la NTP/Homogeneización del Contenido de la Documentación de los Planes Municipales, mediante la que se sintetice la Ordenación Estructural y Detallada que finalmente se establecen para el Sector SI-3.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 4230F3E836EBC34269F063

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



- Deberá incorporarse la Normativa Urbanística completa que le resulta exigible al Sector SI-3, ya que, aunque se asume en el PPM que se ajusta a la que se establece en las NN.SS. se comprueba que existen algunas discrepancias entre algunos parámetros urbanísticos, al igual que se han obviado otros a los que no se hace referencia.
- Incluir en la Memoria del Plan Parcial de Mejora del PAU las medidas relativas a Impacto y a Perspectiva de Género en el Planeamiento Urbanístico, para lo que deberán solicitar y presentar el Informe Sectorial de la Delegación Provincial del Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha en Ciudad Real.

6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

- La ejecución del Sector SI-3 deberá ajustarse y cumplir con todo lo dispuesto en el Informe de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización del PAU, formulado por la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, mediante Resolución de esta última de fecha 4 de Noviembre de 2019, Expte: PRO-CR-19-1210 (DOCM nº 225 del 14 de Noviembre de 2019).
- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que las redes de los servicios urbanísticos generales del Municipio (Saneamiento, agua, electricidad y fontanería) tienen capacidad suficiente para atender las necesidades de la Actuación Urbanizadora que desarrollará el presente Programa.

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Propuesta de Convenio Urbanístico:

Sin Observaciones que realizar al respecto, por ser de competencia Municipal.

Propuesta Jurídico-Económica:

Sin Observaciones que realizar al respecto, por ser de competencia Municipal.

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, acuerda emitir INFORME FAVORABLE Preceptivo y Vinculante del PAU de referencia, con las Consideraciones Generales que como Observaciones parciales se le indican al Ayuntamiento en el Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU.

No obstante, antes de que el Ayuntamiento Apruebe Definitivamente y Adjudique el desarrollo del PAU, éste deberá completarse y subsanarse respecto de aquellas Observaciones que expresamente se indican en el apartado del presente Informe, relativo a Consideraciones



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 4230F3E836EBC34269F063

Consejería de Fomento Delegación Provincial de Ciudad Real	Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60 email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es	www.castillalamancha.es
Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real		



Generales; por lo que en cualquier caso el Informe Preceptivo y Vinculante ahora emitido habrá de entenderse Condicionado a las comprobaciones que se indican por parte de ese Ayuntamiento; subsanaciones y complementos que así deberán justificarse Documentalmente y Certificarse por el Secretario del Ayuntamiento cuando solicite el Registro e Inscripción del PAU ahora Informado Preceptivamente de forma Vinculante, basándose para ello en el correspondiente Informe Técnico Municipal.

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 PAU; 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 todas las condiciones recogidas en la Resolución de 04/11/2019 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real (DOCM nº 225, de 14 de Noviembre de 2019), por la que se formula Informe de Impacto Ambiental Estratégico del Proyecto de Urbanización del Sector Industrial SI-3, ubicado en el Término Municipal de Carrión de Calatrava (Expte. PRO-CR-19-1210), promovido por D. Pedro Carmona Herrera. Condiciones cuyo cumplimiento deberá controlar el propio Ayuntamiento de Carrión de Calatrava, al ser la ejecución del PAU totalmente de su competencia.

En cuanto a los Gastos de Urbanización tanto del ámbito espacial de la Actuación Urbanizadora que ahora se Informa, como fuera de él; se deberá estar siempre a lo que establece el Título V, Capítulo II, Sección 1ª del Texto Refundido de la LOTAU, relativa a “La ejecución mediante Actuaciones Urbanizadoras”, y en especial en cuanto a lo que determina el Artículo 115 del mismo.

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.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 4230F3E836EBC34269F063

Consejería de Fomento Delegación Provincial de Ciudad Real	Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60 email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es	www.castillalamancha.es
Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real		



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.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO,

Fdo. Manuel Martín Acosta.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 4230F3E836EBC34269F063

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