

En Ciudad Real, siendo las nueve horas treinta minutos del día veintitrés de Mayo de dos mil doce, en segunda convocatoria, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la Sala de Juntas de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento, 6ª planta, edificio administrativo de Servicios Múltiples.

**PRESIDENTE.-** D. José Antonio Guerrero Arroyo, Coordinador Provincial de Fomento.

**VOCALES.-** D. José Motos Martínez-Esparza, representante competente en materia de Medio Ambiente (Servicios Periféricos de Agricultura).

D. Jaime Muñoz Franco, representante competente en materia de Educación (Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes).

D. Antonio Francisco González González, representante competente en materia de Bienestar Social (Servicios Periféricos de Sanidad y Asuntos Sociales).

Dª Mª Jesús Juárez Lozano, representante competente en materia de Salud (Servicios Periféricos de Sanidad y Asuntos Sociales).

D. Tomás Medina Medina y D. Antonio Sánchez Sáez, representantes competentes en materia de Protección Ciudadana (Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha).

D. Juan Antonio Mesones López, en representación de la Administración General del Estado.

D. José Javier Ramírez de Arellano Rayo, en representación del Colegio de Arquitectos de Ciudad Real.

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

D. José Miguel Lázaro Rodríguez, experto en urbanismo.

**PONENTE.-** D. Antonio Mateo Sánchez, Jefe de Servicio de Planeamiento de los Servicios Periféricos de Fomento.

**SECRETARIO.-** Dª Mª del Mar Casero Expósito, Jefa de Sección Jurídica de los Servicios Periféricos de Fomento.

**EXCUSAN.-** D. José Diego Caballero Klink, representante competente en materia de Industria.

Dª Clara Anguita Hurtado de Mendoza, experta en urbanismo.

## **ORDEN DEL DÍA:**

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

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

### **2.- PLANEAMIENTO**

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

##### **2.1.1.- ANTECEDENTES:**

- **Autor Documento Urbanístico:** J. Javier Ramírez de Arellano Rayo, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Mayo de 2008 el Informado en C.P.O.T. y U. de 28/04/2011 y Febrero de 2011 el Informado en CPOT y U de 01/02/2012; y Mayo de 2012 el remitido por el Ayuntamiento el 10/05/2012.
- **Población:** 706 Habitantes (I.N.E. 1-1-2011)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 08-07-1977.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Alcoba de los Montes.
- **Trámite anterior:** La presente Modificación Puntual fue tramitada anteriormente en C.P.O.T. y U. de sesiones 28 de Abril de 2010 y de 1 de Febrero de 2012.

##### **2.1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CONSIDERADO EN CPOT y U DE 1 DE FEBRERO DE 2012:**

Reclasificar 16.409,50 m<sup>2</sup> (Inicialmente: 13.182,35 m<sup>2</sup>) de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano de Reserva, al objeto de poder implantar en parte del Suelo Reclasificado la ampliación del actual Centro de Salud de la localidad.

El Suelo Reclasificado se descompone a su vez en dos Zonas, una de 5.464,44 m<sup>2</sup> (antes 4.657,98 m<sup>2</sup>) y otra de 10.945,06 m<sup>2</sup> (antes 8.524,37 m<sup>2</sup>).

Todo el Suelo Reclasificado es de Titularidad Municipal.

Sobre la Zona nº 1 existe un Centro de Salud, y sobre la Zona nº 2 existe una Residencia de Ancianos, estando previsto que la ampliación del actual Centro de Salud se lleve a cabo sobre la citada Zona 2 (aclaración que no figuraba en el Documento Técnico Informado en C.P.O.T. y U. de 28 de Abril de 2010)

### **2.1.3.- TRAMITACIÓN:**

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

#### **1º Información Pública:**

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

#### **2º Aprobación Inicial:**

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

### **2.1.4.- OBSERVACIONES A LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA (Versión Febrero 2011, e Indicadas en CPOT y U de 1 de Febrero de 2012)**

1. Se recomienda reestudiar la Ordenación Detallada que plantea la última Documentación Técnica presentada, al menos en cuanto a:

- Ubicación de la ampliación del Centro de Salud en la Zona 2, es decir: no junto al actual Centro de Salud (ubicado en la Zona 1), y sí junto a la Residencia de Ancianos. Este reestudio implicaría la reubicación a su vez de determinadas Zonas Verdes.

No obstante, si finalmente la ampliación del Centro de Salud fuera a estar en la Zona 2, se estima que se debería presentar Informe, específico, del Servicio de Salud de Castilla la Mancha (SESCAM), mediante el que se acreditase la viabilidad de la discontinuidad física de los dos edificios Sanitarios, el existente y el futuro de éste a ampliar.

- Ubicación de la parcela Residencial, ya que formalmente ofrece pocas posibilidades que repercutan en un aprovechamiento óptimo de la misma, en cuanto a poder construir el número máximo de Viviendas que se plantean (30 Viviendas /Hectárea, lo que arroja un total de 45 Viviendas y no de 40 como recoge el Documento Técnico).

2. Solicitar Informe de los Servicios Periféricos de Agricultura en orden a incluir el Suelo Rústico que, con forma de triángulo, aparece ubicado entre el Suelo Rústico Reclasificado

de la Zona 2, junto al canal del Arroyo Alcobillas, y la parte trasera de las edificaciones que, sobre Suelo Urbano Consolidado, dan frente a las Calles Ciudad Real y de la Vega. De no incluir ahora dicho Suelo Rústico como Suelo Urbano de Reserva, en un futuro estaría rodeado completamente de Suelo Urbano Consolidado.

3. Igualmente, se recomienda la posibilidad de eliminar la exigibilidad futura de formular un Estudio de Detalle; ya que resulta redundante volver a Detallar lo que ya queda Detallado mediante la Modificación Puntual.
4. Del Documento Técnico deberán eliminar por tanto la expresión “Planeamiento de Ejecución”, ya que el Documento Técnico que se Modifica es un P.D.S.U.
5. Deberán concretar que la Urbanización será mediante “Proyecto de Urbanización, de Obra Pública Ordinaria”, ya que actualmente están ejecutados parte de los Viales propuestos.
6. El Documento Técnico deberá contar con dos Fichas independientes de Ordenación Urbanística para cada uno de los Usos que plantea la Reclasificación de Suelo (Dotacional y Residencial).
7. Cada una de las dos fichas de Ordenación Urbanística deberá contener todos los Parámetros Urbanísticos que establece el RP/LOTAU para Suelo Urbano; debiendo referirse siempre a: Usos Globales, Pormenorizados, Mayoritarios y Compatibles, si es que existiesen estos últimos.
8. Se recomienda el reestudio de los Parámetros Urbanísticos que se establecen para Uso Dotacional, ya que, más que para Uso Dotacional parecen ir dirigidos a Uso Residencial.
9. La nueva Ordenanza que se establezca para Uso Dotacional deberá crearse de forma que, los parámetros Urbanísticos que la determinen, le den cabida y se ajusten, tanto al Centro de Salud existente, como a la Residencia de Ancianos igualmente existente, al objeto de no dejar “Fuera de Ordenación” a ninguno de ellos; debiendo tener en cuenta además las características del edificio de la futura ampliación del Centro de Salud.
10. El acerado del Vial de la Zona 1 no se ajusta, en cuanto a anchura, a un itinerario peatonal accesible.
11. El Documento Técnico, deberá contar necesariamente con un plano, a escala gráfica adecuada, en el que se reflejen las Plazas de Aparcamiento para personas con movilidad reducida a las que hace referencia el Informe de Accesibilidad emitido por la Secretaría General de la Consejería de Salud y Bienestar Social; plano en el que además deberán reflejarse el resto de Plazas de Aparcamiento Públicas no destinadas a Minusválidos, para lo que deberán indicar si las viviendas que se podrán edificar serán menores o mayores de 120 m<sup>2</sup> potencialmente edificables.
12. En el Documento Técnico se confunden Edificabilidad Bruta Total con Edificabilidad Global Residencial Máxima; ya que mientras que la primera de ellas no está limitada

(Bruta), la Global Residencial si lo está.

13. Los accesos a las parcelas desde el Viario nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en éste, sea cual sea el Uso de las mencionadas parcelas.
14. Necesariamente tendrá que especificarse que el Aprovechamiento del Bajo Cubierta, sea cual sea su uso, computará como Edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,5 m; independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta.
15. El Documento Técnico de la Modificación Puntual deberá ajustarse totalmente además, a lo que establece la Norma Técnica de Planeamiento, relativa a la homogeneización del Contenido y Documentación de los Planes (D.O.C.M. nº 129, de 7 de Julio de 2010).

#### **2.1.5.- ACUERDO CPOT y U DE SESIÓN DE 1 DE FEBRERO DE 2012**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda SUSPENDER la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia en base a lo que establece el Artículo 136, 3, b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., debiendo reestudiarse y en todo caso justificarse, la Ordenación Estructural y Detallada, según se indica en el apartado relativo a las Observaciones a la última Documentación Técnica (Versión Febrero 2011) que figuran en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

La Suspensión que se propone se basa fundamentalmente en el hecho de tener que Reclasificar el Suelo Rústico de Resera que, con forma de triángulo, aparece ubicado entre el Suelo Rústico Reclasificado de la Zona 2, junto al canal del Arroyo Alcobillas, y la parte trasera de las edificaciones que, sobre Suelo Urbano Consolidado, dan frente a las Calles Ciudad Real y de la Vega; ya que de no incluir ahora dicho Suelo Rústico como Suelo Urbano de Reserva, en un futuro estaría rodeado completamente de Suelo Urbano Consolidado.

Tanto en el momento de la exposición del presente expediente por parte de la Ponencia Técnica de la Comisión, como en el momento de adoptar el presente acuerdo, se ausenta de la Sala de Reuniones de la Comisión D. José Javier Ramírez de Arellano Rayo, por tratarse del Arquitecto Redactor del Documento Técnico siendo además Vocal en la C.P.O.T. y U. en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha.

#### **2.1.6.- NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

El Ayuntamiento de Alcoba remite en fecha 10 de Mayo de 2012 (R. U. de Entrada nº 887.074), la siguiente Documentación más significativa:

- A. Petición de Informe al Servicio de Calidad y Sostenibilidad Ambiental con fecha de entrada en la JCCM de 27 de Abril de 2012.

Respecto de este particular, hay que resaltar, que:

1º.- La petición de Informe que realiza el Ayuntamiento está motivada por la Observación nº 2 del acuerdo de la CPOT y U del 1 de Febrero de 2012, en orden a incluir el Suelo Rústico que, con forma de triangulo, aparece ubicado entre el Suelo Rústico Reclasificado de la Zona 2, junto al canal del Arroyo Alcobillas, y la parte trasera de las edificaciones, que sobre Suelo Urbano Consolidado, dan frente a las Calles Ciudad Real y de la Vega.

2º.- Como ya se recogió en el acuerdo de la CPOT y U de 1 de Febrero de 2012, respecto del nuevo Informe de Adecuación Urbanístico Ambiental que se le solicitó en su momento al Ayuntamiento; se indica que, aunque no se aportó, se comprobó por parte de la Ponencia Técnica de la CPOT y U, que se justificaron todas las cuestiones que recogía el IAU emitido en fecha 19 de Abril de 2010, respecto de lo que a su vez establecía la Evaluación Ambiental de Expediente PL/OT/CR-1105/08, según Resolución de 13/05/2009 de la entonces Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Ciudad Real.

- B.** Nueva Documentación Técnica, en soporte papel y CD-ROM de ésta, Versión Modificada 2, Mayo de 2012, ajustada a todas las Observaciones que realizó la CPOT y U de 1/02/2012, y en base a las que se basó ésta para suspender la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual.

De la nueva Documentación Técnica presentada se destaca lo siguiente:

1º La Ordenación resultante que finalmente se plantea, arroja el siguiente reparto superficial:

ZONA 1

- Dotacional 1 .....	1.888,78 m <sup>2</sup> s; 3.399,80 m <sup>2</sup> t
- Zona Verde de S. L.....	1.793,84 m <sup>2</sup> s
- Vial de S. L.....	1.262,34 m <sup>2</sup> s
- <u>Sistema General Viario</u> .....	519,48 m <sup>2</sup> s
- Superficie Total Zona 1 .....	5.464,44 m <sup>2</sup> s
- Edificabilidad Dotacional Total .....	3.399,80 m <sup>2</sup> t

ZONA 2

- Residencial .....	550,13 m <sup>2</sup> s; 825,20 m <sup>2</sup> t
- Dotacional 2 .....	5.223,90 m <sup>2</sup> s; 9.403,02 m <sup>2</sup> t
- Zona Verde de S. L.....	2.487,92 m <sup>2</sup> s
- Vial de S. L.....	1.717,90 m <sup>2</sup> s
- <u>Sistema General Viario</u> .....	965,21 m <sup>2</sup> s
- Superficie Total Zona 2 .....	10.945,06 m <sup>2</sup> s
- Edificabilidad Dotacional y Residencial .....	10.228,22 m <sup>2</sup> t

Sobre los 550,13 m<sup>2</sup>s Residenciales se podrán edificar un máximo de 4 Viviendas.

ZONA 3

- Zona Verde de S. L..... 316,68 m<sup>2</sup>s
- Vial de S. L..... 168,16 m<sup>2</sup>s
- Superficie Total Zona 3..... 484,84 m<sup>2</sup>s

Esta nueva Zona 3 no contemplada inicialmente, se corresponde con el Suelo Rústico, Reclasificado a Suelo Urbano de Reserva ubicado entre las Calles Ciudad Real y de la Vega, junto al Canal del Arroyo Alcobillas.

#### SUPERFICIE TOTAL FINAL DE SUELO RECLASIFICADO

- Zona 1..... 5.464,44 m<sup>2</sup>s
- Zona 2..... 10.945,06 m<sup>2</sup>s
- Zona 3..... 484,84 m<sup>2</sup>s
- Superficie Total..... 16.894,34 m<sup>2</sup>s
- Superficie Total, excluidos SS.GG. .... 15.409,65 m<sup>2</sup>s

#### EDIFICABILIDAD TOTAL FINAL SUELO RECLASIFICADO

- Zona 1..... 3.399,80 m<sup>2</sup>t
- Zona 2..... 10.228,22 m<sup>2</sup>t
- Zona 3..... 0,00 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad Total..... 13.628,02 m<sup>2</sup>t

#### 2º Parámetros Urbanísticos más significativos:

- Edificabilidad Bruta Máxima..... 0,88438 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad Bruta Máxima Residencial ..... 0,05355 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad Neta Residencial ..... 1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad Neta Dotacional ..... 1,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

3º Se ha incorporado las Ordenanzas Urbanísticas correspondientes, tanto para el Uso Dotacional Público como para el Uso Residencial.

4º Finalmente se indica, y por tanto se reafirma, que la ampliación del actual “Centro de Salud” se ubicará en la Zona 2; es decir, junto a la Residencia de Ancianos ya existente y en funcionamiento en la localidad.

5º La Modificación Puntual cumple sobradamente con la superficie mínima que para Suelo Urbano de Reserva tendrá que tener destino Dotacional, Zona Verde ó Vial, ascendiendo todos estos a 16.344,21 m<sup>2</sup>s, frente a 5.631,45 m<sup>2</sup>s que serían exigibles.

### **2.1.7.- OBSERVACIONES A LA ÚLTIMA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA (Versión Mayo 2012)**

1. El Documento Técnico confunde la Edificabilidad Bruta de 0,884382 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s que se cita en la página 21 del mismo, al compararla con la Edificabilidad Global Máxima Residencial que establece el TRLOTAU.

En este sentido habrá que corregir este coeficiente, indicando que la Edificabilidad Global Máxima Residencial establecida en  $0,05355 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ , es menor que  $1,00 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .

2. Del Documento Técnico habrá que eliminar todas las referencias a ámbitos de Actuaciones Urbanizadoras, puesto que al Suelo Reclasificado no le será exigible ningún Planeamiento de Desarrollo.
3. La Densidad Máxima Residencial que se establece en 30 Viviendas / Ha. no se corresponde con el número máximo de Viviendas que en función del reparto superficial se podrán obtener (4 parcelas), por lo que se recomienda su reajuste a la realidad.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Modificación Puntual de referencia, por considerarla ajustada a la Legislación y Reglamentación que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha le resulta aplicable y exigible.

No obstante, se **SUSPENDERÁ** la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que:

1º Se corrija el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en los apartados del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., relativo a “Observaciones a la última Documentación Técnica (Versión Mayo 2012).”

2º Se presente Informe del Servicio de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de los Servicios Periféricos de agricultura, de cuya lectura no se deduzcan impedimentos a la Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano de Reserva de los  $484,84 \text{ m}^2\text{s}$  que ubicados en la Zona 3, tendrán como destino viario y Zona Verde de Sistema Local en ambos casos (Suelo con forma de triángulo ubicado entre las Calles Ciudad Real y de la Vega junto al Canal del Arroyo Alcobillas).

3º Se presente igualmente, Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, mediante el que se compruebe que el nuevo Vial, que como prolongación de la Calle de la Vega, que atraviesa las Zonas 2 y 3 del Suelo Rústico Reclasificado, es compatible con la Banda de Protección de 10 m de anchura que se establece para el Canal del Arroyo Alcobillas.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar dos (2) ejemplares del Documento Técnico, convenientemente firmados en Texto y Planos por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados, igualmente en Texto y Planos, con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también cuatro (4) copias en CD-ROM, formato PDF; ejemplares que deberán estar corregidos y completados según se indica en el párrafo anterior.

Finalmente, y en aplicación del Artículo 157 del Reglamento de Planeamiento de la

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

Tanto en el momento de la exposición del presente expediente por parte de la Ponencia Técnica de la Comisión, como en el momento de adoptar el presente acuerdo, se ausenta de la Sala de Reuniones de la Comisión D. José Javier Ramírez de Arellano Rayo, por tratarse del Arquitecto Redactor del Documento Técnico siendo además Vocal en la C.P.O.T. y U. en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha.

## **2.2 - DAIMIEL - Plan Especial de Reforma Interior de Mejora del P.A.U. de la Unidad de Actuación UA-6 del POM, denominada “Flor de Ribera”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.**

### **2.2.1.- ANTECEDENTES:**

**Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 17 de Enero de 2012, R.U. de Entrada nº 63.090.

**Autor Documento Urbanístico:** Ramón Ruiz-Valdepeñas Herrero, Arquitecto.

**Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.

**Fecha Redacción Documento Técnico:** Noviembre de 2011.

**Población:** 18.673 Habitantes (I.N.E. 1-1-2011).

**Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 26-02-2009, D.O.C.M. de 11-11-2009.

**Promotor:** Las Arenas de Daimiel, S.L. (C.I.F. B-13402680) como Agente Urbanizador de la Unidad de Actuación.

### **2.2.2.- OBJETO:**

- Modificar la ubicación y delimitación de la Zona Verde de Sistema Local establecida para la UA-6 en el P.O.M.
- Modificar la alineación oficial establecida tanto para la Calle Flor de Ribera como Jabonería.
- Además, también se aprovecha para incluir el Uso Pormenorizado relativo a la Tipología Edificatoria Residencial Unifamiliar (RU), manteniéndose la Tipología inicialmente

prevista para la UE-4 (RP: Residencial Plurifamiliar). Ambos Usos Pormenorizados están permitidos en la Ordenanza de la Zona 4.

### 2.2.3.- TRÁMITACIÓN:

El expediente se remite para Informe Preceptivo y Vinculante, según establece el Artículo 38 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 139 del R.P.L.O.T.A.U.

#### 1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 89 de 10 de Mayo de 2011 y D.O.C.M. nº 112 de 10 de Junio de 2011 (Corrección de errores de la anterior publicación).
- Publicación Diario La Tribuna de Ciudad Real de 16 de Abril de 2011 y de 27 de Mayo de 2011 (Corrección de errores de la anterior publicación).
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones al expediente.
- Documento Urbanístico Informado por los Servicios Técnicos Municipales: Si.

#### 2º Concertación Administrativa:

- Ayuntamientos de:
  - Las Labores.
  - Malagón.
  - Manzanares.
  - Puerto Lápice.
  - Torralba de Calatrava.
  - Villarrubia de los Ojos.
  - Almagro.
  - Arenas de San Juan.
  - Bolaños de Calatrava.
  - Fuente el Fresno.

- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	Deberá presentarse necesariamente al objeto de conocer la suficiencia, o no, de Recursos Hídricos al día de hoy, para poder atender la demanda que supondrá el desarrollo de la UA-6
Dirección General del Agua/Agencia del Agua		X	No resulta necesario

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

Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No resulta necesario
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico		X	Deberá solicitarse necesariamente
Servicio Periférico competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Servicio Periférico competente en Materia de Accesibilidad		X	Deberá presentarse necesariamente
Entidad competente en Materia de Accesibilidad		X	Deberá presentarse necesariamente
Servicio Periférico de Educación, Cultura y Deportes		X	No resulta necesario
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Vía Pecuaria no tenida en cuenta o no considerada por él

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

**3º Aprobación Inicial:** Ayuntamiento Pleno de sesión de 28 de Diciembre de 2011.

#### **2.2.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN QUE CONLLEVA EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA:**

- Eliminar el estrechamiento de la Calle Flor de Ribera en su confluencia con la Calle Jabonería, mejorando así la integración de la Calle a la que hace frente la Unidad de Actuación que se desarrolla.
- Cambiar la ubicación de la Zona Verde inicialmente prevista para la UA-6, mejorando así el Uso al que se destina, tanto en su entorno como en su área de influencia.

- La nueva ubicación de la Zona Verde y su configuración morfológica, guardan más relación con el esquema colindante de la trama viaria y los espacios públicos que se conectan a ella.
- La forma inicial de la Zona Verde, ahora reubicada con el PERIM, no tenía un diseño apropiado al ser éste de difícil resolución como espacio público de estancia al aire libre, al tener una configuración muy irregular, ubicada hacia la calle de tránsito rodado; por lo que el nuevo diseño permite conseguir un espacio más homogéneo y ordenado lo que provocará mayores posibilidades de utilización como zona de esparcimiento y recreo.

### 2.2.5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN QUE CONLLEVA EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA:

Fundamentalmente afecta a la Ordenación preestablecida en el POM para la UA-6 en cuanto a:

- La reubicación de la Zona Verde preestablecida para dicha Unidad, cifrada en 1.100 m<sup>2</sup>s, superficie que se mantiene con la nueva Ordenación Detallada que establece el PERIM; Zona verde que cambia de ubicación y de forma.
- Permitir el Uso Pormenorizado relativo a la Tipología Edificatoria Residencial Unifamiliar además de la inicialmente prevista como Residencial Plurifamiliar.

#### Normativa Urbanística.

	POM	P.A.U.
Superficie Total	9.932,00 m <sup>2</sup> s	9.730,00 m <sup>2</sup> s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	1 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
(□) Coeficiente de homogeneización. En su caso	No se establece	No se establece
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	9.602,00 u.a.	9.602,00 u.a.
Aprovechamiento Tipo	1 m <sup>2</sup> th/m <sup>2</sup> s	1 m <sup>2</sup> th/m <sup>2</sup> s
(●) Superficie Neta	6.901,00 m <sup>2</sup> s	6.284,00 m <sup>2</sup> s
<b>Ordenanza</b>	Ordenanza Zona nº 4 Manzana Cerrada RP: Residencial Plurifamiliar	Ordenanza Zona nº 4 Manzana Cerrada RU: Residencial Unifamiliar RP: Residencial Plurifamiliar
Parcela mínima: RU		140,00 m <sup>2</sup> s
Parcela mínima: RP	200,00 m <sup>2</sup> s	200,00 m <sup>2</sup> s
Frente mínimo: RU		6,00 m

Frente mínimo: RP	10,00 m	10,00 m
Retranqueos mínimos: RU		3 m al fondo 0 m a linderos
Retranqueos mínimos: RP	Según alineación Oficial con la excepción de zonas de paso de accesos a Viviendas	Según alineación Oficial con la excepción de zonas de paso de accesos a Viviendas
Nº máximo de Plantas: RU		2 Pl = B + 1
Nº máximo de Plantas: RP	2 Pl + A = B + 1 + A A = Ático retranqueado 4,75 m desde la fachada	2 Pl + A = B + 1 + A A = Ático retranqueado 4,75 m desde la fachada
Altura máxima: RU		7,00 m
Altura máxima: RP	10,75 m	10,75 m
Ocupación máxima: RU		70 %
Ocupación máxima: RP	Según resto de Parámetros Urb.	Según resto de Parámetros Urb.
Edificabilidad Neta máxima: RU		0,9223 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s El BC computa como Edificabilidad
Edificabilidad Neta máxima: RP	2,0668 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s El BC computa como edificabilidad	2,0668 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s El BC computa como edificabilidad
(*) Número Máximo de Viviendas / Densidad	90 Viv.; 91 Viv. / Ha	79 Viv.; 81 Viv. / Ha

#### Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / RPLOTAU/POM	P.A.U.
(o) Superficie a ordenar	9.932,00	9.730,00 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad lucrativa total	9.602,00 m <sup>2</sup> t	9.602,00 m <sup>2</sup> t
Reserva de Suelo con destino V.P.P. (30%/m <sup>2</sup> t)	0,00 m <sup>2</sup> s	30% / 9.602,00 m <sup>2</sup> s
Dotacional	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
Zonas Verdes	1.100,00 m <sup>2</sup> s	1.100,00 m <sup>2</sup> s
Aparcamiento Público (10 plazas según POM)	Viv. < 120 m <sup>2</sup> t, pot. edific. Priv: 1 Pz / 100 m <sup>2</sup> t Pub: 50% / Pz. Priv. Viv. > 120 m <sup>2</sup> t, pot. edific. Priv: 1,5 Pz / 100 m <sup>2</sup> t Pub: 50% / Pz. Priv.	10 Plazas
Aparcamiento Minusválidos 1/40 ó fracción / Aparcamiento Público	Según Plazas Públicas	No se establecen
(●) Superficie neta	6.901,00 m <sup>2</sup> s	6.284,00 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento	9.602,00 u.a.	9.602,00 u.a.

Suelo 10% A.T.A.R./aumento de Edificabilidad del POM de 1998	$m^2s / 206 m^2t$	$m^2s / 206 m^2t$
Instalaciones propias (1 C.T.)	0,00 $m^2s$	0,00 $m^2s$
Red viaria	1.931,00 $m^2s$	2.342,00 $m^2s$

- (□) Al contemplar el PERIM dos Usos Pormenorizados diferentes en cuanto a Tipologías Edificatorias (RP y RU) el Plan Especial contempla que en el futuro Proyecto de Reparcelación se aplicarán, en el caso que proceda, los Coeficientes Correctores a los distintos solares Lucrativos que resulten.
- (●) Los 6.284,00  $m^2s$  de Superficie Neta Residencial se descomponen a su vez en:
- 3.324,00  $m^2s$  con destino Residencial Plurifamiliar
  - 2.960,00  $m^2s$  con destino Residencial Unifamiliar
- (\*) De las 79 Viviendas que, como Máximo, se podrán ejecutar en la Unidad de Actuación:
- 58 Viviendas serán en Residencial Plurifamiliar
  - 21 Viviendas serán en Residencial Unifamiliar
- (○) Los 9.602,00  $m^2t$  de Edificabilidad Neta/Bruta Residencial se descomponen a su vez en:
- 6.871,00  $m^2t$  con destino Residencial Plurifamiliar
  - 2.731,00  $m^2t$  con destino Residencial Unifamiliar

## 2.2.6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

El Expediente Administrativo deberá completarse, antes de que sea Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento, con:

- Informe Favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como con el Dictamen, igualmente Favorable del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha; ya que el PERIM comporta una diferente Calificación o Uso Urbanístico de una Zona Verde prevista en la ficha de la UA-6, Flor de Ribera, del POM de Daimiel.
- Informe que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes, al día de hoy, para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005.
- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto al estado actual que presentan las Infraestructuras Generales relativas a: Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad.
- Informe de los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico); si es que éste fuera necesario.

- Informes de los Servicios Periféricos competentes en materia de Bienestar Social, así como de al menos una Entidad competente en dicha materia; Informes relativos a Accesibilidad Urbanística, y en concreto respecto del cumplimiento de la Orden del Ministerio de Vivienda: VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los Espacios Públicos Urbanizados, en vigor desde el 12 de Marzo de 2010 en las áreas de Nueva Urbanización; Orden que únicamente no será de aplicación obligatoria a los Espacios Públicos Urbanizados Nuevos, cuyos Planes y Proyectos sean Aprobados Definitivamente durante el transcurso de los seis primeros meses posteriores a su entrada en vigor (B.O.E. nº 61 del 11 de Marzo de 2010), excepción no aplicable al presente PERIM.

### **2.2.7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:**

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora deberá corregirse y completarse según recogen las siguientes Observaciones:

- La Alternativa Técnica del P.A.U. de la UA-6, Flor de Ribera, deberá ajustarse totalmente además, a lo que establece la Norma Técnica de Planeamiento, relativa a la homogeneización del Contenido y Documentación de los Planes (D.O.C.M. nº 129, de 7 de Julio de 2010)
- Los accesos a las parcelas desde el Viario nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en éste, sea cual sea el Uso de las mencionadas parcelas.
- El PERIM deberá contar necesariamente con un Plano a escala gráfica adecuada donde se localicen todas las Plazas de Aparcamiento Públicas, tanto para personas con movilidad reducida como sin ella. Este número de Plazas deberán justificarse en función de la superficie potencialmente edificable de las 79 Viviendas que como máximo se ejecutarán sobre la UA-6; determinándose para ello cuales serán menores o mayores de 120,00 m<sup>2</sup>t potencialmente edificables.

Igualmente, para determinar el número de Plazas Públicas, deberán determinar previamente el número de Plazas Privadas.

- Deberá establecerse la regulación relativa a la conservación de las Obras de Urbanización del ámbito de la Unidad de Actuación, de sus dotaciones públicas y de las infraestructuras y servicios públicos que sirvan al mismo, todo ello de conformidad con lo que establece el Artículo 135 del T.R.L.O.T.A.U.; establecimiento que deberá distinguirse en función de los dos tipos de Viales con los que cuenta el PERIM, dado que uno será de Aglomerado asfáltico, el que une las Calles Flor de Ribera y Nueva, y otro será mediante Pavimento de Exteriores, acabado este último con marcado carácter peatonal privado, tratándose de un viario que rodea la Zona Verde de la Unidad de Actuación y que, con forma de bucle, únicamente afecta a la Calle Flor de Ribera.

- En aplicación tanto del Texto Refundido de la Ley de Suelo del Estado (R.D.L. 2/2008, de 20 de Junio), como de la Ley 2/2009, de 14 de Mayo de 2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo mediante la que se Modificó el T.R. de la L.O.T.A.U., actual Disposición Transitoria Cuarta, 1.2 de dicho Texto Refundido; deberá establecerse o en cualquier caso justificarse la posible exención por la Administración Actuante, la superficie del Suelo sobre el que se podrá materializar el porcentaje de la Edificabilidad Total Residencial con destino a Viviendas acogidas a algún Régimen de Protección Pública, que en función de las características demográficas del Municipio le resultan exigibles al expediente (Porcentaje que en este caso ascenderá al 30% de la Superficie Total Residencial Edificable).
- El futuro Proyecto de Urbanización del P.A.U. del PERIM ahora Informado deberá ajustarse totalmente a la Orden del Ministerio de Vivienda: VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los Espacios Públicos Urbanizados, en vigor desde el 12 de Marzo de 2010 en las áreas de Nueva Urbanización; Orden que únicamente no será de aplicación obligatoria a los Espacios Públicos Urbanizados Nuevos, cuyos Planes y Proyectos sean Aprobados Definitivamente durante el transcurso de los seis primeros meses posteriores a su entrada en vigor (B.O.E. nº 61 del 11 de Marzo de 2010), excepción no aplicable al presente P.A.U.
- Igualmente, y en relación con el Artículo 115 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. el futuro Proyecto de Urbanización deberá contar necesariamente además con el correspondiente “Proyecto de Suministro Eléctrico a la Urbanización”; puesto que el desarrollo del P.A.U. del PERIM ahora Informado generará nuevas demandas Eléctricas, debiendo disponer del Informe de la Compañía Suministradora sobre las condiciones Técnico-Económicas para atender el nuevo suministro; cuyas garantías deberán ser siempre acreditadas no solo antes del comienzo de las Obras de Urbanización del ámbito espacial que desarrolla el P.A.U., sino con carácter previo a la Aprobación y Adjudicación del desarrollo Urbanístico del citado Programa por parte del Ayuntamiento.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como INFORME Preceptivo y Vinculante del Plan Especial de Reforma Interior de referencia las Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas que se indican en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

La futura Aprobación Definitiva y Adjudicación del P.A.U. por parte del Ayuntamiento, del que el PERIM ahora Informado formará parte, estará CONDICIONADA a que éste se complete y corrija administrativa y técnicamente como se especifica en los apartados citados en el párrafo anterior.

En cuanto a los Gastos de Urbanización tanto del ámbito espacial de la Actuación Urbanizadora del PERIM 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 L.O.T.A.U.,

relativa a “La ejecución mediante Actuaciones Urbanizadoras”, y en especial en cuanto a lo que determina el Artículo 115 del mismo.

## **2.3 - MIGUELTURRA - Modificación Puntual nº 4/2011 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

### **2.3.1.- ANTECEDENTES:**

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 30 de Enero de 2012; R.U. de Entrada nº 120.689.
- **Autor Documento Urbanístico:** Ana Herráez Escobar; Arquitecta Municipal.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Septiembre de 2011.
- **Población:** 14.517 Habitantes (I.N.E. 1-1-2011)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 30-03-2007, D.O.C.M. de 02-08-2007.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Miguelturra.

### **2.3.2.- OBJETO:**

Modificar los Parámetros Urbanísticos relativos a: Retranqueos a linderos, Frentes Mínimos y Ocupación Máxima establecidos en el POM para las siguientes Claves:

- Clave 21, Grado 1º-I
- Clave IND-31-I

En cualquier caso, no existe ningún incremento de Edificabilidad prevista en el POM.

### **2.3.3.- TRAMITACIÓN:**

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

#### **1º Información Pública:**

- Publicación D.O.C.M. nº 208, de 24 de Octubre de 2011.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 21 de Octubre de 2011.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

#### **2º Concertación Interadministrativa:**

- Ayuntamientos de:
  - Pozuelo de Calatrava
  - Almagro
  - Carrión de Calatrava
  - Picón
  - Ciudad Real
  - Fernán Caballero
  
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
  - Puesto que la Modificación Puntual únicamente afecta a Parámetros Urbanísticos concretos, se estima que se pueden obviar los Informes que al respecto deberían emitir tanto la Dirección General del Agua como el que debería recabarse de la Consejería competente en materia de Bienestar Social (Ley de Accesibilidad), así como el de, al menos, una Entidad competente en dicha materia.
  - 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, puede asimilarse al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.
  
- Informes Sectoriales:

Dada la naturaleza y objetivos de la presente Modificación Puntual no le resultan exigibles ningún tipo de Informes Sectoriales complementarios.

### **3º Aprobación Inicial:**

- Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria de 26 de Diciembre de 2011.

### **2.3.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:**

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en intentar no dejar “Fuera de Ordenación” todas aquellas construcciones que actualmente existen en el antiguo Sector SU-2 y que fueron ejecutadas conforme a lo que entonces establecían las Normas Subsidiarias de Planeamiento a las que vino a sustituir el POM vigente al día de hoy.

### **2.3.5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:**

La presente Modificación Puntual únicamente afecta al ámbito espacial del antiguo Sector SU-2 de las NN.SS. vigentes anteriormente al actual Plan de Ordenación Municipal.

Concretamente a las Claves:

- Clave 21, Grado 1º-I
- Clave IND-31-I

Claves que pasarían a denominarse con la presente Modificación Puntual como:

- Clave 21, Grado 1º-I-B
- Clave IND-31-I-B

Las únicas diferencias entre las nuevas Claves, respecto de las que se modifican, serán las relativas a retranqueos, frentes mínimos de parcela y ocupación máxima; viéndose afectados los siguientes Artículos:

- Artículo 6.6.3. de la Clave 21, “Retranqueos”; de forma que:

Actualmente: Retranqueos a fachada 7 m para el Grado 1º-I, y al resto de linderos 3 m, permitiéndose adosarse a linderos laterales.

Modificado: Retranqueo a fachada 7 m para el Grado 1º-I, y al resto de linderos 3 m, permitiéndose adosarse a linderos laterales, y para el Grado 1º-I-B los retranqueos a fachada serán de 8 m para las parcelas que dan a la Vía de Servicio junto a la carretera y de 4 m para las que dan al resto de los viales. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales. En caso de no hacerlo deberá retranquearse un mínimo de 3 m.

- Artículo 6.7.3. de la Clave 31, “Retranqueos”; de forma que:

Actualmente: Serán de 7 m a frente de fachada. No se fija retranqueo obligatorio a los linderos laterales, pero sí un retranqueo de 3,5 m al lindero posterior...

Modificado: Para la Clave IND-31-I serán de 7 m a frente de fachada. No se fija retranqueo obligatorio a los linderos laterales, pero sí un retranqueo de 3,5 m al lindero posterior...

Para la Clave IND-31-I-B los retranqueos a fachada serán de 8 m para las parcelas que dan a la Vía de Servicio junto a la carretera y de 4 m para las que dan al resto de los viales. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales. En caso de no hacerlo deberá retranquearse un mínimo de 3 m.

- Artículo 6.6.5. de la Clave 21, “Frentes de Parcela”

Se sustituye el párrafo que aparece en las normas “el frente mínimo será de 10 m”, por “el frente mínimo será de 8 m”

- Artículo 6.7.5. de la Clave 31, “Frentes de Parcela”

Se sustituye el párrafo que aparece en las normas “el frente mínimo será de 10 m”, por

“el frente mínimo será de 8 m”

- Artículo 6.6.6. de la Clave 21, “Ocupación Máxima”

Se sustituye el párrafo que aparece en las normas “la ocupación máxima será del 74%”, por “la ocupación máxima será del 80%”

- Artículo 6.7.6. de la Clave 31, “Ocupación Máxima”

Se sustituye el párrafo que aparece en las normas “la ocupación máxima será del 74%”, por “la ocupación máxima será del 80%”

En cuanto a las Claves afectadas por la Modificación Puntual, quedarán como sigue:

- Clave 21, grado 1º-I (Actualmente)

- Uso: Productivo Comercial y Terciario exento
- Superficie Mínima de Parcela: 300,00 m<sup>2</sup>
- Frente Mínimo de Parcela: 10,00 m
- Edificabilidad: 0,74 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para el grado 1º
- Ocupación Máxima de Parcela: 74%
- Altura Máxima: 8,00 m, salvo en edificios singulares de Uso Hotelero, en los que se permiten 17 m de altura en edificios exentos
- Retranqueos: 7 m a frente de fachada y 3 m al resto permitiéndose adosarse

- Clave 31-I (Actualmente)

- Uso. Industria y Comercio de tamaño medio y pequeño
- Superficie Mínima de Parcela: 300,00 m
- Frente Mínimo de Parcela: 10,00 m
- Edificabilidad: 0,74 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para el grado 1º
- Ocupación Máxima de Parcela: 74%
- Altura Máxima: 8,00 m
- Retranqueos: 7 m a frente de fachada y 3,5 m al fondo

- Clave 21, grado 1º-I-B (Modificada)

- Uso: Productivo Comercial y Terciario exento
- Superficie Mínima de Parcela: 300,00 m<sup>2</sup>
- Frente Mínimo de Parcela: 8,00 m
- Edificabilidad: 0,74 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para el grado 1º
- Ocupación Máxima de Parcela: 80%
- Altura Máxima: 8,00 m, salvo en edificios singulares de Uso Hotelero, en los que se permiten 17 m de altura en edificios exentos
- Retranqueos: Los retranqueos a fachada serán de 8 m para las parcelas que dan a la Vía de Servicio junto a la carretera y de 4 m para las que dan al resto de los viales. La edificación

podrá adosarse a los linderos laterales. En caso de no hacerlo deberá retranquearse un mínimo de 3 m

- Clave 31-I-B (Modificada)

- Uso. Industria y Comercio de tamaño medio y pequeño
- Superficie Mínima de Parcela: 300,00 m
- Frente Mínimo de Parcela: 8,00 m
- Edificabilidad: 0,74 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para el grado 1º
- Ocupación Máxima de Parcela: 80%
- Altura Máxima: 8,00 m
- Retranqueos: Los retranqueos a fachada serán de 8 m para las parcelas que dan a la Vía de Servicio junto a la carretera y de 4 m para las que dan al resto de los viales. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales. En caso de no hacerlo deberá retranquearse un mínimo de 3 m

La Modificación plantea asumir el resto de Parámetros Edificatorios, no incrementando la Edificabilidad establecida en 0,744 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por el POM ni la Densidad Edificatoria.

Con la presente Modificación se pretende devolver a la legalidad los Parámetros establecidos en las NN.SS. de 1994, anteriores al POM actualmente vigente, evitando así dejar en situación de “Fuera de Ordenación” a todo el antiguo Sector SU-2.

**2.3.6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:**

Sin consideraciones de carácter Administrativo que realizar al respecto.

**2.3.7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:**

Sin consideraciones de carácter Técnico que realizar al respecto.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia, por considerarla ajustada a la Legislación y Reglamentación que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha le resulta aplicable y exigible; no afectando además a la Ordenación Estructural del POM, sino a Ordenación Detallada de éste; descartándose por tanto incrementos de Edificabilidades y Aprovechamientos de cualquier tipo.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar dos (2) ejemplares del Documento Técnico, convenientemente firmados en Texto y Planos por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados, igualmente en Texto y Planos, con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también cuatro (4) copias en CD-ROM, formato PDF; ejemplares que deberán estar corregidos y

completados según se indica en el párrafo anterior.

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

### **3.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA**

#### **3.1 - VILLANUEVA DE LOS INFANTES - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución UE-18: “Constitución”, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.**

**Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 15 de Febrero de 2012, R.U. de Entrada nº 211.684.

**Autor Documento Urbanístico:** Luis Lasso Liceras, Arquitecto.

**Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.

**Fecha Redacción Documento Técnico:** Septiembre de 2010.

##### **3.1.1.- ANTECEDENTES:**

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** NN.SS., C.P.U. de 12-06-1996, D.O.C.M. de 26-07-1996.
- **Población:** 5.777 habitantes (INE 1-1-2011)
- **Objeto:** Desarrollo de una Unidad de Ejecución, la UE-18, denominada en las NN.SS. como: “Constitución”. El desarrollo de la UE-18 se realiza según la delimitación y las características previstas en las NN.SS.
- **Superficie:** 27.614 m<sup>2</sup>.
- **Situación:** Al Sureste del Núcleo Urbano, entre las carreteras de Almedina y Montiel; muy próxima a la Plaza de la Constitución, colindante a Suelo Apto para Urbanizar (SAU-3), y en el resto de su perímetro con Suelo Urbano.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Construcciones y Contratas Cervantes, S.L.; CIF: B-13410220)
- **Trámite anterior:** El PAU de referencia fue Informado, de forma Preceptiva y Vinculante, en CPOTyU de 26 de Febrero de 2009, al comportar entonces el PERI que conformaba la Alternativa Técnica de entonces la reubicación del 10% de la Superficie Total Ordenada destinada a Zona Verde de Sistema Local.

No obstante, finalmente el Ayuntamiento ha optado por el desarrollo de la Unidad de Ejecución conforme a la Ordenación Detallada establecida en las NN.SS., no reubicando por tanto el 10% de la S.T.O. de la misma, todo ello según se desprende del acuerdo de la

Junta de Gobierno Local de fecha 23 de Febrero de 2012; figurando en dicho acuerdo que: “La adopción del presente acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación efectuada por Decreto 162/2011, de fecha 20/06/2011, B.O.P. nº 78, de 29/06/2011.

### 3.1.2.- TRÁMITE:

El expediente se remite para Informe según establecen los Artículos 38,3 y 122 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.; siéndole aplicable lo que establece la Disposición Transitoria Cuarta 1.3.b), 3ª del citado TR/LOTAU; concretamente en cuanto al Régimen Urbanístico aplicable al Suelo que se desarrolla.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 54, de 12 de Marzo de 2008.
- **Publicación Diario:** La Tribuna de Ciudad Real, de 6 de Marzo de 2008.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones y sin Alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 12 de Mayo de 2008.
- **Acto de Apertura de plicas:** 12 de Mayo de 2008.
- **Resultado del Acto:** Plica única presentada por “Construcciones y Contratas Cervantes, S.L.”.

### Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Publicaciones efectuadas.
- Informes Técnico y Jurídicos.
- Certificaciones Municipales.

- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
■ Confederación Hidrográfica del Guadiana	X		Existen recursos Hídricos suficientes
Dirección General del Agua/Agencia del Agua	X		Abastecimiento, Saneamiento y depuración: Sin competencias en cuanto a estos Sistemas, ni en cuanto a su gestión
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario

Carreteras de la J.C.C.M.: CM-3127, de Villanueva de los Infantes a Montiel		X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial: CR-632, de Villanueva de los Infantes a Almedina	X		Informe Favorable
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico	X		El promotor deberá efectuar un “Estudio de Valoración de afecciones al Patrimonio Histórico”, para poder identificar, describir y valorar los efectos del Proyecto de Obra Civil sobre el Patrimonio Histórico
Servicio Periférico competente en Materia de Salud		X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado
Servicio Periférico competente en Materia de Accesibilidad		X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado
Entidad competente en Materia de Accesibilidad: ADIN, Centro Ocupacional Local		X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado
Servicio Periférico de Educación, Cultura y Deportes		X	No resulta necesario
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Vía Pecuaria no tenida en cuenta o no considerada por él

Compañía Suministro Eléctrico		X	Deberá solicitarse necesariamente
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas	X		- Abastecimiento: Garantías totales de Abastecimiento desde los Sistemas Generales de la red Municipal - Depuración: Informe Favorable sobre la capacidad de la EDAR para asumir los vertidos de la UE-18
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad

■ Contabilidad hídrica según Informe de la CHG de 16/06/2009

Consumos Hídricos considerados en el Informe de la CHG	m <sup>3</sup> /año
- Consumo Actual del Municipio (5.800 Hab; INE: 01/01/2007)	592.760

- Consumo PAU: UE-18 “Constitución”	30.456
- Reserva Hídrica Horizonte 2015 considerando 7.389 habitantes	755.156
- Superhabit Hídrico	+ 131.940

### 3.1.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo, mediante el que se Ordena de forma Detallada el ámbito de la UE-18 (Residencial), denominada “Constitución”, según la Ordenación establecida en las NN.SS. de Villanueva de los Infantes. Ordenación Detallada que se ajusta fundamentalmente en cuanto a la ubicación del 10% de la S.T.O. de la Unidad de Ejecución destinada a Zona Verde de Sistema Local.

#### Normativa Urbanística.

	<b>NN.SS.</b>	<b>P.A.U.</b>
Superficie Total	26.670,00 m <sup>2</sup> s	27.164,00 m <sup>2</sup> s
Sistemas Generales adscritos o según el Artículo 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa) Máxima	La resultante de aplicar las Ordenanzas	No se establece
Coefficiente de homogeneización. En su caso	No se establece	No se establece
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	El resultante de aplicar las Ordenanzas	No se establece
Aprovechamiento Tipo	No se establece	No se establece
Superficie Neta	16.983,00 m <sup>2</sup> s	15.444,00 m <sup>2</sup> s
<b>Ordenanza</b>	Clave 2: Ensanche Residencial Clave 3: Extensión Urbana	Clave 2: Ensanche Residencial Clave 3: Extensión Urbana
Parcela Mínima	Clave 2: 150,00 m <sup>2</sup> s Clave 3: 200,00 m <sup>2</sup> s	Clave 2: 150,00 m <sup>2</sup> s Clave 3: 200,00 m <sup>2</sup> s
Frente Mínimo	Claves 2 y 3: 8,00 m	Claves 2 y 3: 8,00 m
Retranqueos	Clave 2: 3 m al frente y 2 m al resto Clave 3: Al frente alineada a Vial y al resto permitido adosarse a linderos	Clave 2: 3 m al frente y 2 m al resto Clave 3: Al frente alineada a Vial y al resto permitido adosarse a linderos
Número de Plantas Máximo	Claves 2 y 3: 2 (Baja + 1)	Claves 2 y 3: 2 (Baja + 1)
Altura Máxima	Claves 2 y 3: 6,50 m	Claves 2 y 3: 6,50 m

Ocupación Máxima	Clave 2: 80% Clave 3: 65%	Clave 2: 80% Clave 3: 65%
Edificabilidad Neta Máxima	La resultante de aplicar las Ordenanzas	No se establece
Número Máximo de Viviendas; Densidad Max.	73 Viv; 27,37 Viv./Ha	73 Viv; 26,87 Viv./Ha

- De las 73 Viviendas que contempla el PAU, 8 serán en Clave 2 (vivienda Colectiva) y 65 en Clave 3 (Vivienda Unifamiliar); no obstante, se resalta que en la ficha de la UE-18 de las NN.SS. de Villanueva de los Infantes, 6 Viviendas tendrían destino Clave 2 (Vivienda Colectiva) y 67 Viviendas lo tendrían por la Clave 3 (Vivienda Unifamiliar)

**Estándares mínimos de calidad urbana: Considerando el reparto superficial que figura en la página 14 del PERI.**

	NN.SS.	P.A.U.
<b>Superficie a ordenar</b>		27.164,00 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad lucrativa total	La resultante de aplicar las Ordenanzas	No se establece
Reserva de Suelo con destino V.P.P.	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
Dotacional	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
Zonas Verdes: 10% S.T.O.	2.667,00 m <sup>2</sup> s	2.796,00 m <sup>2</sup> s
Aparcamiento Público	Se desconoce, ya que se desconoce la Edificabilidad Neta Residencial	86 Plazas
Aparcamiento Minusválidos 1/40 ó fracción / Aparcamiento Público	Se desconoce, ya que se desconoce la Edificabilidad Neta Residencial	2 Plazas
Superficie Neta	16.983,00 m <sup>2</sup> s	15.444,00 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento	El resultante de aplicar las Ordenanzas	No se establece
Suelo 10% A.T.A.R.	No se establece	No se establece
Instalaciones propias (1 C.T.)	0,00 m <sup>2</sup> s	24,00 m <sup>2</sup> s
Red viaria	7.019,00 m <sup>2</sup> s	8.900,00 m <sup>2</sup> s

### 3.1.4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

#### Obras de urbanización:

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el anteproyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado principalmente hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema separativo, aprovechando el colector de Ø 80 de pluviales existente en paralelo a la carretera de Almedina, que discurrirá por viales y zonas verdes.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de riego como una red de hidrantes que discurre por el acerado.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el anteproyecto de:
  - Red eléctrica de baja tensión.
  - Red eléctrica de media tensión y centro de transformación.
  - Red de alumbrado público.
- **Red de telecomunicaciones:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telecomunicaciones.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el anteproyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el anteproyecto de urbanización.

#### **Documentos del Anteproyecto:**

El Anteproyecto consta de memoria, resumen de presupuesto y planos.

#### **3.1.5.- PLICA CERRADA:** (Datos más significativos)

#### **PROPUESTA DE CONVENIO:**

En él constan las siguientes estipulaciones:

1. De los objetivos primordiales del programa: Obras de urbanización, cesión de terrenos y reparcelación de los mismos.
  - 1.1. Obras de urbanización incluidas en el presente programa.
  - 1.2. Proyectos y documentos que corresponde al urbanizador elaborar y promover.
  - 1.3. Contratación de obras y servicios.
  - 1.4. Cesión de terrenos.
  - 1.5. Financiación de las obras de urbanización y proyectos.
  - 1.6. Reparcelaciones
2. Plazos.

## 2.1. Plazos.

### a) Fase preliminar:

Proyecto de Reparcelación: deberá presentarse ante el Ayuntamiento dentro del primer mes a contar desde la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora. Con la aprobación definitiva de dicho proyecto se materializarán las cesiones al Ayuntamiento tanto de las dotaciones previstas en el P.E.R.I. de Desarrollo como del 10% del aprovechamiento lucrativo.

Proyecto de Urbanización: deberá presentarse ante el Ayuntamiento antes de cuatro meses desde la aprobación definitiva del P.A.U.

### b) Fase ejecución:

Inicio de las obras: Las obras deberán iniciarse antes de dos meses a contar desde la aprobación del Proyecto de Urbanización y siempre y cuando se hubiese aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación.

Ejecución de las obras: Las obras deberán ejecutarse antes de dieciocho meses a contar desde el inicio de las mismas.

Edificación de las parcelas: Las parcelas deberán edificarse antes de cuarenta y ocho meses desde la recepción definitiva de la urbanización por el Ayuntamiento.

## 2.2. Prórroga.

## 2.3. Suspensión del cómputo del plazo.

## 2.4. Desarrolla anticipado de las actuaciones.

## 3. Relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios afectados por la actuación.

### 3.1. Retribución del agente urbanizador en aprovechamiento.

## 4. Relaciones entre el agente urbanizador y la Administración.

### 4.1. Modificaciones del programa por decisión de la Administración.

### 4.2. Compensaciones económicas sustitutorias

## 5. Incumplimiento de compromisos por el agente urbanizador y sus penalizaciones.

### 5.1. Incumplimiento de plazos y retrasos del urbanizador.

### 5.2. Retrasos menores.

### 5.3. Interés de demora.

Cuando se produzca demora imputable al Agente Urbanizador en la ejecución de obras de urbanización por las que hubiera sido previamente retribuido, la Administración actuante, podrá declarar al urbanizador incurso en mora y obligado a pagar el importe que resulte de aplicar el interés del dinero, al tipo legal, sobre el valor de las obras concretas y las previsiones específicas del proyecto de Reparcelación se encuentren pendientes de ejecución fuera de plazo.

### 5.4. Incautación de garantías.

La resolución firme del Programa de Actuación Urbanizadora por incumplimiento doloso acordada por la Administración actuante, en virtud de lo previsto en la cláusula 9.2 determinará la ejecución o incautación y pérdida por el Agente Urbanizador de las garantías prestadas por este para responder al cumplimiento de sus obligaciones.

## 6. Responsabilidad del urbanizador frente a terceros.

## 7. Garantía general prestada por el urbanizador.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo autonómica LOTAU (Artículo 110.3.d) el Agente Urbanizador presente ante el Ayuntamiento de Villanueva de los Infantes en el acto de la firma de este Convenio aval bancario, por tiempo indefinido hasta la recepción de las obras de urbanización y como garantía ante el Ayuntamiento del cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en virtud de este Convenio, por valor de 42.000 euros, equivalente al 7% del coste de las obras de urbanización del PAU (Presupuesto de Contrata sin IVA).

Dicho aval se devolverá y cancelará tras la recepción definitiva de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.

## 8. De los demás derechos y deberes del urbanizador y de los propietarios.

### 8.1. Derechos de reintegro.

## 9. Vigencia, caducidad y resolución del programa.

### 9.1. Vigencia del programa.

### 9.2. Causas de extinción.

### 9.3. Procedimiento para la declaración de la resolución.

## 10. Conclusión del programa, recepción de las obras de urbanización y plazos de edificación.

10.1. Conclusión del programa en los plazos previstos.

10.2. Cancelación de las garantías generales.

10.3. Conservación y recepción de las obras de urbanización.

11. Cesión de la adjudicación.

### **PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA:**

El P.A.U de la Unidad de Ejecución UE-18. “Constitución” se realiza mediante GESTIÓN INDIRECTA.

#### **1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios del suelo:**

Las relaciones entre los propietarios de suelo y el Agente Urbanizador deberán ajustarse a las siguientes determinaciones.

- a) El Urbanizador de la Actuación soportará los costes de urbanización en la medida que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables en el Sector o bien en efectivo metálico.

Para el mejor desarrollo del polígono y agilizar al máximo la gestión, los propietarios de suelo han suscrito un apoderamiento a favor del Agente Urbanizador para que este lleve a cabo cuantas actuaciones administrativas fuesen necesarias para materializar las previsiones del PAU.

- b) Los propietarios afectados gozarán de la facultad de cooperar en el desarrollo aportando sus parcelas y recibiendo parcelas urbanizadas residenciales.

Dicha cooperación podrá llevarse a cabo mediante la contribución económica de todo o parte de las cargas de urbanización que les correspondieran o bien mediante la aportación de terrenos, en cuyo caso recibirán una superficie menor consecuencia de la retribución al urbanizador de las obras que les correspondieran.

- c) Los propietarios que no se incorporen al desarrollo en los términos señalados en el apartado anterior, por entender inconveniente o imprudente el desarrollo, pueden renunciar a ello mediante solicitud de expropiación de sus parcelas de acuerdo a los criterios de valoración establecida en la legislación vigente.

La Propuesta Técnica formulada por CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS CERVANTES S.L. es avalada, tal como consta en la documentación obrante en el Ayuntamiento, como propietario, en proindiviso del 75% de diversas parcelas que representa un 75,6% de la superficie total del polígono.

#### **2. Gastos de urbanización:**

#### COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:

- Red viaria, Pavimentación, Jardinería y Riego	186.553,26 €
- Red de Saneamiento	80.671,68 €
- Red de Abastecimiento	70.587,72 €
- Red de Energía Eléctrica y Alumbrado Público	126.049,50 €
- Red de telefonía	25.209,90 €
- Control de Calidad y Seguridad y Salud	15.125,94 €
Total Ejecución Material	504.198,00 €
13% Gastos generales	65.545,74 €
6% Beneficio Industrial	30.251,88 €
Total B. Industrial y G. Generales	95.797,62 €
Total Obras Urbanización	599.996,36 €
16% IVA	95.999,42 €
Total Presupuesto de Contrata	695.995,78 €

#### COSTES TOTALES DEL DESARROLLO:

- Coste de los Trabajos Técnicos:	
Restitución Topográfica	701,22 €
Programa Actuación Urbanizadora	15.166,00 €
Proyecto de Urbanización	13.465,00 €
Estudio Seguridad y Salud	5.000,00 €
Proyecto Reparcelación	4.000,00 €
Dirección de las Obras	7.500,00 €
Total Trabajos Técnicos	45.832,22 €
- Coste de las Obras:	
Ejecución Obras Anteproyecto Urbanización <sup>1</sup>	599.996,36 €
Imprevistos (20% s/599.996,36 €)	119.999,27 €
Total Ejecución de las Obras	719.995,63 €
- Costes de Gestión:	
Administración del desarrollo	24.000,00 €
- Costes de Financiación:	
Gastos financieros	55.287,95 €
Total Costes de Desarrollo	845.115,80 €

<sup>1</sup> Sin incluir el Impuesto de Valor Añadido (IVA)

### 3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

El Convenio Regulator que se propone para definir el marco de relaciones y obligaciones entre el Agente Urbanizador, la Administración y los propietarios de suelo afectados por el desarrollo del Sector, establece que el Urbanizador será retribuido en

especie mediante la cesión de un porcentaje del aprovechamiento patrimonializable que corresponda a dichos propietarios del Sector.

La determinación precisa de dicho porcentaje, de retribución al urbanizador, se justifica y establece en el Convenio Urbanístico cuyo borrador se propone como parte de la documentación del PAU, dentro de la propuesta jurídica económica que la LOTAU establece como parte de obligada presentación ante el Ayuntamiento para la tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora.

### **3.1.6.- CONSIDERACIONES GENERALES:**

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

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

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- Informe de la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica que corresponda, mediante el que se acredite la garantía de Suministro Eléctrico futuro a la localidad, provocado por el aumento de las nuevas demandas que conllevará el P.A.U. de referencia; o al menos Informe de la mencionada Compañía respecto de la suficiencia de la Reserva de Suelo destinada a ubicar la Infraestructura Eléctrica correspondiente a un Centro de Transformación.
- Informe de los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes relativo al “Estudio de Valoración de Afecciones al Patrimonio Histórico” al que hace referencia el Informe de la Sección de Patrimonio Histórico de los mencionados Servicios Periféricos, fechado el 28 de Febrero de 2012.
- Informes de los Servicios Periféricos competentes en materia de Bienestar Social, así como de al menos una Entidad competente en dicha materia (ADIN, Centro Ocupacional Local); Informes relativos a Accesibilidad Urbanística, y en concreto respecto del cumplimiento de la Orden del Ministerio de Vivienda: VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los Espacios Públicos Urbanizados, en vigor desde el 12 de Marzo de 2010 en las áreas de Nueva Urbanización; Orden que únicamente no será de aplicación obligatoria a los Espacios Públicos Urbanizados Nuevos, cuyos Planes y Proyectos sean Aprobados Definitivamente durante el transcurso de los seis primeros meses posteriores a su entrada en vigor (B.O.E. nº 61 del 11 de Marzo de 2010), excepción no aplicable al presente PAU; Informe que necesariamente deberá presentarse

sobre todo por considerar que el PAU de referencia cuenta con “Anteproyecto de Urbanización” en cuanto a su Alternativa Técnica.

- Informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, relativo a la afección que representa el desarrollo de la UE-18 respecto de la Carretera de Titularidad Autonómica CM-3127, de Villanueva de los Infantes a Montiel.

### **3.1.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:**

- La Alternativa Técnica del PAU de la UE-18: “Constitución” deberá ajustarse totalmente a lo que establece la Norma Técnica de Planeamiento, relativa a la homogeneización del contenido y Documentación de los Planes (DOCM nº 129, de 7 de Julio de 2010).
- Las grandes cifras del PAU que, en cuanto al reparto superficial del ámbito espacial de la UE-18, figuran en la página 14 del PERI, no se corresponden con las cifras que, en cuanto a dicho reparto superficial, figuran en el Plano de Ordenación, PE-4, del mismo; desajuste superficial que necesariamente deberá corregirse.
- El PERI de Desarrollo no hace referencia alguna a Edificabilidades ni a Aprovechamientos de ningún tipo: por lo que, por ejemplo, resulta imposible establecer el número mínimo de Plazas de Aparcamiento Privadas, Públicas y para personas con movilidad reducida que le resultan exigibles al PAU.
- Tampoco se hace referencia alguna, salvo gráficamente en el Plano PE-4 del PERI, a la superficie de Suelo Neto Residencial, en la que se podrá materializar el 10% del Aprovechamiento Tipo (Medio) del área de reparto, coincidente en este caso con el de la Unidad de Ejecución que se desarrolla, todo ello independientemente de que se remita la mencionada Cesión de Aprovechamiento al futuro Proyecto de Reparcelación e incluso de que finalmente se opte por la “Monetarización del Aprovechamiento”.
- Tanto la Clave 2 como 3, correspondientes a las Ordenanzas de Ensanche Residencial y de Extensión Urbana respectivamente, deberán complementarse con el resto de Parámetros Urbanísticos no contemplados en las mismas, y a lo que hace referencia expresa el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.
- Necesariamente tendrá que especificarse, para las Claves 2 y 3 de las NN.SS., que el Aprovechamiento del Bajo Cubierta, sea cual sea su uso, computará como Edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,5 m; independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta.
- Los accesos a las parcelas desde el Viario nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en éste, sea cual sea el Uso de las mencionadas parcelas.
- En aplicación tanto del Texto Refundido de la Ley de Suelo del Estado (R.D.L. 2/2008, de 20 de Junio), como de la Ley 2/2009, de 14 de Mayo de 2009, de Medidas Urgentes en

Materia de Vivienda y Suelo mediante la que se Modifica el T.R. de la L.O.T.A.U., deberá establecerse o en cualquier caso justificarse la posible exención por la Administración Actuante, la superficie del Suelo sobre el que se podrá materializar el porcentaje de la Edificabilidad Total Residencial con destino a Viviendas acogidas a algún Régimen de Protección Pública, que en función de las características demográficas del Municipio le resultan exigibles al expediente.

- El futuro Proyecto de Urbanización del P.A.U. ahora Informado deberá ajustarse totalmente a la Orden del Ministerio de Vivienda: VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los Espacios Públicos Urbanizados, en vigor desde el 12 de Marzo de 2010 en las áreas de Nueva Urbanización; Orden que únicamente no será de aplicación obligatoria a los Espacios Públicos Urbanizados Nuevos, cuyos Planes y Proyectos sean Aprobados Definitivamente durante el transcurso de los seis primeros meses posteriores a su entrada en vigor (B.O.E. nº 61 del 11 de Marzo de 2010), excepción no aplicable al presente P.A.U.
- Igualmente, y en relación con el Artículo 115 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. el futuro Proyecto de Urbanización deberá contar necesariamente además con el correspondiente “Proyecto de Suministro Eléctrico a la Urbanización”; puesto que el desarrollo del P.A.U. ahora Informado generará nuevas demandas Eléctricas, debiendo disponer del Informe de la Compañía Suministradora sobre las condiciones Técnico-Económicas para atender el nuevo suministro; cuyas garantías deberán ser siempre acreditadas no solo antes del comienzo de las Obras de Urbanización del ámbito espacial que desarrolla el P.A.U., sino con carácter previo a la Aprobación y Adjudicación del desarrollo Urbanístico del citado Programa por parte del Ayuntamiento.
- El PERI deberá contar necesariamente con un Plano, a escala adecuada, en el que se cuantifiquen, tanto las Plazas de Aparcamiento Públicas, como las Plazas destinadas a Personas con movilidad reducida.

### **3.1.6.3.- Observaciones en cuanto al Anteproyecto de Urbanización:**

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- El anteproyecto de urbanización carece de planos de electricidad de media y baja tensión.
- En el proyecto de urbanización deberá justificarse que los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) cumplen con lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.

### **3.1.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:**

#### **Proposición Jurídico-Económica:**

- En los gastos de urbanización se deberán reflejar los gastos de conservación e indemnizaciones que proceda, según se establece en el Artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U.
- Deberá constar la proporción o parte de los solares resultantes de las actuaciones constitutivas de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión de acuerdo con lo establecido en el Artículo 110 del T.R.L.O.T.A.U.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como INFORME Preceptivo del P.A.U. de referencia las Consideraciones Generales que a modo de Observaciones parciales se le indican al Ayuntamiento en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

No obstante, antes de que el Ayuntamiento Apruebe Definitivamente y Adjudique el desarrollo del P.A.U. de referencia, éste deberá completarse y subsanarse respecto de aquellas Observaciones que expresamente se indican en el apartado del presente Informe, relativo a Consideraciones Generales; por lo que en cualquier caso el Informe Preceptivo ahora emitido habrá de entenderse Condicionado a las comprobaciones que se indican por parte de ese Ayuntamiento; subsanaciones y complementos que así deberán justificarse Documentalmente y Certificarse por el Secretario del Ayuntamiento cuando solicite el Registro e Inscripción del P.A.U. ahora Informado Preceptivamente.

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

Deberá entenderse siempre Condicionado al resultado de la preceptiva Evaluación Ambiental, existente o futura, del Proyecto de Urbanización de la Actuación Urbanizadora del P.A.U. de referencia.

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

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 L.O.T.A.U., relativa a “La ejecución mediante Actuaciones Urbanizadoras”, y en especial en cuanto a lo que determina el Artículo 115 del mismo.

#### **4.- SUELO RUSTICO**

**Expedientes sobre Otorgamiento de Calificación Urbanística en Suelo Rústico de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

**4.1 - TORRE DE JUAN ABAD - Expediente 31/2011 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de PARQUE DE ALMACENAMIENTO DE GASÓLEOS A, B Y C, CENTRO DE ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE ENVASES DE G.L.P. DE 2ª CATEGORÍA Y NAVE INDUSTRIAL ALMACÉN, promovido por AYUSO VALLE S.A., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. y Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 51, parcelas 59 y 60.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 32.112,93 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 524,77 m<sup>2</sup> (Nave industrial almacén)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyectos Técnicos. Jesús Tortosa Fernández. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** La instalación de un parque de almacenamiento de gasóleos de los tipos “A”, “B” y “C”, tiene como cometido principal la distribución a granel a instalaciones de almacenamiento para uso propio (consumidores finales), empleando para ello un vehículo cisterna debidamente equipado y legalizado.

El parque lo componen TRES tanques, uno de 40.000 litros (GO-B), otro de 40.000 litros (GO-C) y por último uno de 20.000 litros (GO-A) de capacidad, de doble pared, con instalación enterrada, interconexión a una bomba de trasiego que se acopla a un contador más un brazo de carga, y que almacenarán gasóleo o”A”, “B” y “C”.

El Centro de almacenamiento de G.L.P., con una superficie de ocupación de 1.146,00 m<sup>2</sup>, consistirá básicamente en:

- Construcción de una zona con solera de hormigón para el almacenamiento de jaulas con botellas llenas y otra zona para botellas vacías, vallao a 2,5 m con placas prefabricadas de hormigón.
- Instalaciones contra incendios.

La nave industrial se destinará para almacén de elementos y equipos relacionados con las actividades proyectadas y agencia de transporte.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 19 de Diciembre de 2011 solicitando calificación urbanística.
2. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 25 de Julio de 2011.
3. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 19 de Octubre de 2011.
4. Informe del Técnico Municipal, de fecha 13 de Abril de 2012 donde consta:

*1º.- La referida construcción se localiza en suelo clasificado por la normativa urbanística vigente PLAN DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO, como SUELO RÚSTICO DE RESERVA de acuerdo con Texto Refundido de la LOTAU.*

*2º.- La normativa urbanística de este Municipio (Plan de Delimitación de Suelo Urbano) no establece la prohibición del uso de edificación de esta actividad, en suelo rústico.*

*3º.- En dicho municipio no existe suelo destinado para uso industrial que pueda albergar la construcción proyectada en el municipio y en los colindantes de acuerdo con lo establecido en el artículo 23 del Decreto 177/2010, mencionado anteriormente. Por lo tanto:*

*La conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del Municipio, según consta en el Artículo 43 del Reglamento de Suelo Rústico.*

*4º.- En cuanto a la justificación del cumplimiento del Artículo 10 del Decreto 177/2010 que modifica el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, y a la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población se acompaña documentaciones elaboradas por el técnico redactor del proyecto.*

5. Transcurrido el período de información pública no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento, de fecha 14 de Diciembre de 2011.
6. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.
7. Con fecha 25 de Abril de 2012 (R.U. de Salida nº 338.810), se le solicita al Ayuntamiento lo que literalmente se transcribe a continuación:

*Relacionado con la solicitud de Calificación Urbanística para un “Parque de Almacenamiento de Gasóleos A, B, y C, Centro de Almacenamiento y Distribución de Envases de GLP y Nave Industrial almacén”, promovido por “Ayuso Valle, S.A.”; y*

concretamente respecto de la Nave Industrial de 524,77 m<sup>2</sup> destinada al Almacenamiento y Distribución de los citados envases de gas.

Solicito de ese Ayuntamiento, con carácter previo al trámite administrativo del expediente de referencia ante la CPOT y U que:

1. Justifique lo que establece el Artículo 23.1.a) del Reglamento de Suelo rústico de la LOTAU, en el sentido de tener que admitir el alejamiento de la Nave Industrial del Núcleo de Población de Torre de Juan Abad; justificación que deberá realizarse en base a Normativa reguladora expresa.
2. Justifique lo que igualmente establece el Artículo 23.1.b) del mencionado RSR/LOTAU; exclusivamente en cuanto a que se dé la inexistencia de Suelo específicamente Calificado para Uso Industrial en los Municipios vecinos (Colindantes), o que existiendo dicho Suelo, por su ineptitud o insuficiencia, no pudiera acoger la actividad de Nave Industrial destinada al Almacenamiento de envases que plantea el expediente al que me refiero.

En cualquier caso, les advierto que no es argumento justificativo el hecho de que la Normativa Urbanística Municipal aplicable no prohíba el Uso de la Edificación que desarrolle la actividad pretendida; puesto que lo que siempre deberá acreditarse será la necesidad de emplazamiento en Suelo Rústico de Reserva en base a las razones concurrentes que les solicito que justifiquen.

8. Con fecha 9 de Mayo de 2012 (R.U. de Entrada nº 874.444) el Ayuntamiento de Torre de Juan Abad remite Informe Municipal en el que, según el mismo, justifica lo que establece el Artículo 23,1,a) y b) del RSR/LOTAU; Informe Municipal cuyo literal se transcribe a continuación:

*En relación a la solicitud de licencia de obras que se reseña anteriormente:*

*Solicitante: AYUSO VALLE S.A.*

*Fecha de presentación: 25 julio 2011*

*Situación de las Obras: Paraje Arroyo Frío, Polígono 51, parcelas 59-60 del término municipal de Torre de Juan Abad.*

*Obras a realizar: **PARQUE DE ALMACENAMIENTO DE GASOLEOS TIPO A, B Y C y CENTRO DE ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION DE ENVASES DE GLP DE 2ª CATEGORIA***

*Presupuesto Total de las Obras: 152.561,68 €*

*Tras el informe de la Consejería de Fomento (Jefe de Servicio de Planeamiento) de fecha 25 de abril de 2012 (salida de dicha administración), en el que se solicita de este ayuntamiento, con carácter previo al trámite administrativo de calificación urbanística, por parte de dicha administración: la justificación de los siguientes apartados del artículo 23a y 23b del Reglamento de Suelo Rustico, y una vez analizada toda la documentación urbanística referente se ha podido comprobar lo siguiente:*

- *En cuanto al artículo 23.1.a del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, dice textualmente “Que su normativa reguladora exige su alejamiento de núcleo de población”*

*La normativa urbanística vigente Plan de Delimitación de Suelo Urbano, en su art. 128, se remite al RAMINP textualmente dice “deberán estar autorizadas por el Reglamento de Actividades, Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas”, por lo que remitiéndonos al citado reglamento en su artículo 4, dice textualmente “La Comisión Provincial de Servicios Técnicos señalará el lugar donde haya de emplazarse”*

- *En cuanto al artículo 23.1.b del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, dice textualmente “Que se da la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas tanto en el municipio de que se trate como en los vecinos, o existiendo aquel por su ineptitud o insuficiencia para recoger la actividad que se pretende implantar”*

*La inexistencia de suelo rustico calificado para uso industrial tanto en el municipio como en los municipios más próximos y/o vecinos.*

## **INFORME:**

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- La construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el Artículo 37, Actos que requieren Calificación, del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística otorgar la Calificación Urbanística, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.
- La Disposición Transitoria Segunda, Regulación del Suelo Rústico en Municipios con Planeamiento, del Reglamento del Suelo Rústico, en su punto 1 establece:

*Desde la entrada en vigor del presente Reglamento y hasta la adaptación al mismo de los planes vigentes en dicho momento o la aprobación de nuevos planes municipales de ordenación con arreglo a lo previsto en él, el régimen del suelo clasificado como no urbanizable o rústico será el siguiente:*

*a) Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico, por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en este Reglamento.”*

*b) Cuando esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico, por razón de sus valores naturales,*

*ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de especial protección en este Reglamento.”*

Los terrenos donde se ubica la construcción proyectada están clasificados como no urbanizables en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano no se encuentra adaptado al mencionado Reglamento de Suelo Rústico.

No consta en el informe de los Servicios Periféricos de Agricultura que las parcelas donde se ubica las instalaciones y construcciones proyectadas tengan algún tipo de protección.

- El Artículo 11, Uso, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico de reserva, del Reglamento de suelo rústico establece que:

*En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes de la mencionada normativa, los siguientes usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociadas:*

*4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada, apartado a) Usos industriales, donde se encuentran las actividades industriales y productivas”.*

En el anexo 1 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2.004), se define dentro del uso industrial, el uso industrial de almacenaje: *“Aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo”*

El parque de almacenamiento de gasóleo A, B y C, el centro de distribución de envases de GLP y la nave industrial almacén, se encuentra incluido en los usos industriales y dentro de ellos en los usos industriales de almacenaje.

- Las construcciones proyectadas cumplen con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos (5 m), ejes de caminos (15 m), número de plantas (2) y altura de la edificación a cumbre (8,50 m).
- El Artículo 17, Requisitos administrativos, del Reglamento de suelo rústico, establece en su apartado a) que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán “Contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental”, habiéndose presentado la siguiente documentación:
  - Justificante de presentación del proyecto e inscripción del mismo de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, de fecha 2 de Agosto de 2011.

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 23 de Enero de 2012, donde consta, entre otras consideraciones:

*Que la zona de implantación se sitúa fuera de la zona de policía de cauces, y por lo tanto la actuación, no afecta a bienes de dominio público hidráulico del Estado dependientes de esta Confederación, ni a zonas sometidas a autorización por parte de este Organismo de cuenca (zona de servidumbre o policía de cauces), según disponen los arts. 2 y 6 del Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, no procediendo, por tanto, autorización por parte de este Organismo de cuenca.*

- Informe de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura, de fecha 7 de Octubre de 2011, donde consta, entre otras consideraciones:

*El proyecto no se encuentra incluido en ningún supuesto de los anexos de la Ley 4/2007, de 08-03-2007, de Evaluación Ambiental en Castilla La Mancha, por lo que no es necesario someter el proyecto a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.*

- Informe viable de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, de fecha 26 de Octubre de 2011, en cuanto al emplazamiento, sin embargo consta que el promotor deberá realizar una solicitud expresa de acceso, con una serie de condiciones.
- El informe de la actividad se encuentra en tramitación, según consta en el escrito del Ayuntamiento de fecha 11 de Abril de 2012, con Registro de Entrada el día 13 de Abril de 2012.
- El Artículo 43, Procedimiento de calificación autonómica, del Reglamento de Suelo Rústico, establece en su punto 9: *Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.*
- El Artículo 23, Actividades industriales y productivas, del Reglamento de Suelo Rustico, establece:

*Punto 1.- “Las actividades industriales y productivas solo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en las siguientes razones concurrentes:*

- a) *Que su normativa reguladora exige su alejamiento de núcleo de población.*

b) *Que se da la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas tanto en el municipio de que se trate como en los vecinos, o, existiendo aquél, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.*

Punto 4.- *“En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructura y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia en la capacidad y funcionalidad de éstas”.*

En relación con el apartado a), los Servicios Técnicos Municipales calificarán la actividad de acuerdo con el Reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.

En relación con el apartado b), No existe suelo destinado para uso industrial que pueda albergar la construcción proyectada en el municipio y ni en los colindantes, según consta en el informe del Técnico Municipal.

En relación con el punto 4, se justifica en proyecto la resolución de las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento.

- El Artículo 23, Actividades industriales y productivas, del Reglamento de Planeamiento, en su punto 3 establece: *La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipología se establezca en las instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento....*
- La parcela cumple con la superficie mínima de 2 Ha (Municipio < 5.000 habitantes) que se establece en el Artículo 7 para actividades industriales y productivas, de la Orden de 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento, sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- La construcción proyectada cumple con la ocupación máxima permitida del 10% en el Artículo 7 del mencionado texto legal.

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

A la vista de los antecedentes expuestos, fundamentalmente en cuanto a los recogidos en los puntos nº 6 y 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda DEJAR PENDIENTE DE OTORGARLE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerarlo incompleto, hasta que el ayuntamiento justifique, adecuadamente, lo

expresamente solicitado desde el Servicio de Planeamiento de los Servicios Periféricos de Fomento en fecha 25 de Abril de 2012, recogido íntegramente en el punto nº 7 de antecedentes del IPT/CPOTyU; advirtiendo que la justificación en cuanto a la inexistencia de Suelo específicamente Calificado para Uso Industrial en los municipios vecinos (Colindantes) deberá acreditarse, no solo en cuanto a la petición expresa a los mismos, sino en cuanto a la respuesta que al respecto emitan los Ayuntamientos correspondientes.

En cualquier caso, se advierte igualmente que lo que ahora solicita la CPOTyU es independientemente de que la posible viabilidad del “Centro de Almacenamiento y Distribución de Envases de G.L.P. de 2ª Categoría y Nave Industrial Almacén” vaya asociada a la de la actividad de “Parque de Almacenamiento de Gasóleos A, B y C”.

**4.2 - VILLANUEVA DE LOS INFANTES - Expediente 32/2011 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de CENTRO DEPORTIVO, promovido por Dª SILVIA SÁNCHEZ CAÑIZARES, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. y Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 43, parcela 23.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de especial protección por valor cultural. Área de protección A-02.
- **Superficie de la parcela:** 19.004 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 138,26 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución. Miguel Ángel García Navarro. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** El centro deportivo está formado por una edificación que consta de: distribuidor, sala de usos múltiples, despacho, vestuario 1, vestuario 2, almacén y 2 pistas de tenis.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 7.500 m<sup>2</sup> (50% de la superficie de la parcela mínima 15.000 m<sup>2</sup> necesaria para la realización de la actividad industrial proyectada), según se

establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.

2. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38, del Reglamento de suelo rústico).

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca Registral afectada se corresponde con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente (Artículos 64,3 del T.R.L.O.T.A.U. y 33 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2ª,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, y de los que no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.
- 6º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las

Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

**4.3 - RETUERTA DEL BULLAQUE - Expediente 3/2012 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de NAVE DE ALMACENAMIENTO E INSTALACIONES ANEXAS A LA BODEGA “DEHESA DEL CARRIZAL”, promovido por CAIZ CARRIZAL S.L.U., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.**

**CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 23, parcela 449.
- **Suelo:** No Urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 1.571,3816 Ha
- **Superficie a construir:** 2.089,84 m<sup>2</sup> para uso agrícola y 274,44 m<sup>2</sup> para uso industrial.
- **Superficie ocupada:** 2.210,89 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución. Ángel Puertas Rodríguez. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** Se trata de la modificación del Pabellón de caza con residencia temporal existente, para almacén de aperos agrícolas y almacén de botellas e instalaciones anexas de la bodega, existente en la parcela..

La Nave consta de las siguientes dependencias:

Planta Baja: Vestíbulos, porches, almacén, aseos, distribuidor, vestuarios, depósitos ACS solar, maquinaria A.A., pabellón agrícola 1 y 2.

Planta Alta: Mirador, Escalera y ropero.

Superficies construidas existentes:

BODEGA	1.427,00 m <sup>2</sup>
VIVIENDA Y CUADRAS	3.207,00 m <sup>2</sup>
ALMACENES	205,00 m <sup>2</sup>
CASETAS	265,00 m <sup>2</sup>
CASETAS	82,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUP. CONSTRUIDA EXISTENTE</b>	<b>5.186,00 m<sup>2</sup></b>

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y

Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener Informe Favorable de la actividad, por el Ayuntamiento, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
2. La parcela mínima a vincular a la construcción proyectada será de 40.899 m<sup>2</sup>, correspondiendo 20.899 m<sup>2</sup> al uso agrícola y 20.000 m<sup>2</sup> al uso industrial.
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 10.000 m<sup>2</sup>, (50% de la parcela mínima de 20.000 m<sup>2</sup> necesaria para la realización construcción industrial proyectada), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
4. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca Registral afectada se corresponde con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Fijar el 2% del importe total de la inversión para uso industrial en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente (Artículos 64,3 del T.R.L.O.T.A.U. y 33 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2ª,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación

Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, y de los que no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

6º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

**4.4 - CASTELLAR DE SANTIAGO - Expediente 4/2012 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de BODEGA, promovido por D. JOSÉ JESÚS FUENTES COBO, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 1, parcelas 421 y 422
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie total de la parcela:** 28.874 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 904,93 m<sup>2</sup>
- **Superficie ocupada:** 830,43 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Claudio Roca Viaña. Ingeniero Agrónomo.
- **Uso y descripción:** La nave agroindustrial se destinará al almacenamiento de vinos y mostos para su posterior embotellado y comercialización, está dividida en 3 zonas: oficinas, zona de almacenamiento de vinos y mostos y zona de embotellado.

La distribución de la nave es la siguiente:

- Porche entrada bodega.
- Oficinas:
  - Planta baja: Oficina, Aseo señoras, Aseo caballeros, Hall, Armario bajo escaleras, Laboratorio y Cuarto caldera.
  - Escaleras.
  - Planta primera: Pasillo, Sala de catas, Almacén, Aseo, Oficina, Aseo.
- Zona almacenamiento cubas y depósitos.
- Zona embotellado.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener informe favorable de la actividad por el Ayuntamiento de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
2. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 10.000 m<sup>2</sup> (50% de la parcela mínima de 20.000 m<sup>2</sup> necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
3. La parcela mínima de 20.000 m<sup>2</sup>, podrá ser la superficie mínima a vincular a la construcción proyectada en la Calificación urbanística.
4. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca Registral afectada se corresponde con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente (Artículos 64,3 del T.R.L.O.T.A.U. y 33 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2<sup>a</sup>,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.

5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, y de los que no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

6º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

**4.5 - VALDEPEÑAS - Expediente 7/2012 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE ALMACÉN PARA BODEGA DE VINOS, promovido por MUREDA ALIMENTACIÓN, S.L., de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 87, parcela 1.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Agrícola e Hidrológica
- **Superficie de la parcela:** 80.206 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 625 m<sup>2</sup> (En la parcela existe una bodega con una superficie construida de 5.680,45 m<sup>2</sup> y naves agrícolas con una superficie de 1.603,51 m<sup>2</sup>)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Juan José Fernández Payo. Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Uso y Descripción:** Almacén para bodega de vinos de 25 x 25 m, 7 m a cabeza de pilares y 9,50 m a cumbre. En el interior de la nave se construirá una rampa de carga para dar acceso al muelle de carga. El resto de la nave irá diáfano, para la posterior instalación de las líneas de estanterías compactas con sus correspondientes pasillos.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento y en el Plan de Ordenación Municipal, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener informe ambiental favorable por los Servicios Periféricos de Agricultura de acuerdo con la ley 4/2007, de 8 de marzo de Evaluación de Impacto Ambiental.
2. Obtener el informe favorable de la actividad de acuerdo con el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 15.000 m<sup>2</sup> (50% de la superficie de la parcela mínima 30.000 m<sup>2</sup> necesaria para la realización de la actividad industrial proyectada), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
4. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico).

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca Registral afectada se corresponde con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente (Artículos 64,3 del T.R.L.O.T.A.U. y 33 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2ª,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación

Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, y de los que no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

6º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

**4.6 - VALDEPEÑAS - Expediente 15/2012 para Autorización de Actividad provisional en suelo urbanizable para instalación de AMPLIACIÓN Y MEJORA DE ALMAZARA DE CARÁCTER PROVISIONAL, promovido por SOCIEDAD COOPERATIVA OLIVARERA DE VALDEPEÑAS, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la L.O.T.A.U y con el artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Carretera de Ciudad Real, km. 85
- **Suelo:** Urbanizable de Uso Industrial. Sector S-42 “La Olivarera”
- **Superficie de la parcela:** 7.522 m<sup>2</sup>
- **Superficie a ampliar:** 178,26 m<sup>2</sup> (ya existen construida 1.572 m<sup>2</sup>).
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Alfredo Olivares González. Ingeniero Agrónomo.
- **Uso y descripción:**
  - Construcción de sala depósitos decantadores compuesta por perfilaría metálica y cerramiento a base de panel sándwich de 18,50 x 4,50 m. y 8,00 m. de altura. Por su tipología constructiva es una sala totalmente desmontable ya que no dispone de ningún muro de fábrica.

- Construcción de porche de acopio de biomasa compuesto por perfilaría metálica, de 15,00 x 4,00 m. y 6,70 m. de altura. Por su tipología constructiva es una sala totalmente desmontable ya que no dispone de ningún muro de fábrica.
- Caseta prefabricada para centro de transformación de 7m de largo por 4 m de ancho y 3 m de altura.
- Ampliación y mejora en sala de calderas, para ubicación de nueva caldera de biomasa de 650.000 kcal/h. Eliminación de uno de los dos accesos a la sala y ejecución de un pasillo de unión entre Nave II y sala depósitos decantadores.
- Mejora en nave de proceso consistente en la colocación de nuevo pavimento antiácido de alta resistencia con sus pendientes correspondientes de recogida de aguas de limpieza conducidas a canaleta de evacuación, mejorando las condiciones higiénicas. Colocación de azulejo en paredes laterales hasta una altura de 3 m. para mejora de higiene en fábrica facilitando la limpieza, colocación de falso techo con objetivo de mejora del aislamiento térmico, aumento de la eficiencia energética por disminución de pérdidas y mejora estética.
- Prolongación de un pilar existente de sustentación de porche de recepción de aceituna, necesario para la colocación de la nueva tolva de recepción, objeto de este proyecto.
- Cimentación de tres tolvas metálicas nuevas, de 50 tm/u.d. con solera a base de hormigón armado.
- Colocación de báscula de 60 Tm.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el expediente por considerar que las obras que se pretenden autorizar, se ajustan a lo que establece el Artículo 67 y 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

**4.7 - FUENLLANA - Expediente 33/2011 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA DE 20 KW SOBRE CUBIERTA DE NAVE EXISTENTE, promovido por D. JOSÉ GARCÍA PÉREZ, de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 21, parcela 58.
- **Suelo:** No Urbanizable de régimen general.
- **Superficie de la parcela:** 17.496 m<sup>2</sup>
- **Superficie ocupada:** 234 m<sup>2</sup> (sobre cubierta de nave de 260 m<sup>2</sup>).
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.

- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Óscar Algarra Iniesta. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:**

La actividad se situará en la cubierta de una nave propiedad del peticionario sin uso específico. La nave tiene una superficie de 260 m<sup>2</sup> y está construida mediante cerramiento de hormigón y vigas IPE-240. Las cerchas están formadas mediante vigas de acero IPE-140 cada 5 m y las correas de la nave serán de perfil laminado Z, con una cubierta metálica a un agua con una inclinación de 6 grados. La superficie ocupada por la instalación será de 234 m<sup>2</sup>. Los paneles fotovoltaicos se instalarán sobre una estructura de acero, inclinados 26 grados sobre la horizontal.

La nave, al disponer de un cobertizo en su interior debido a una construcción anterior, se aprovechará para realizar la instalación de los equipos, es decir, inversores y cuadros de protecciones de corriente continua y corriente alterna. De esta forma se tendrá fácil acceso para el mantenimiento de los equipos, además de quedar resguardados de agentes atmosféricos adversos.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda NO OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que las instalaciones proyectadas con una distancia de 5 m a linderos, no cumplen con la distancia mínima de 10 m a linderos que se establece en el artículo 102, Condiciones de la Edificación no residencial, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

**4.8 - VALDEPEÑAS - Expediente 11/2012 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de CAMPO DE PAINT BALL, promovido por PAINTBOLAS – CHAQUETA S. L., de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 119, parcela 27.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural y Ambiental.
- **Superficie de la parcela:** 12.121 m<sup>2</sup>
- **Superficie a adaptar:** 50,47m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Instalaciones: Isidro Carrascosa Velasco. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y Descripción:** La instalación consta de los siguientes módulos:
  - **Módulos vestuarios:** Vestuario, Descanso del Personal y Pozo.
  - **Módulos aseos:** Aseos de Señoras y Aseos de Caballeros.

SUPERFICIE DEL SOLAR:

ESPACIO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Campo de acceso	5.366,85
Zona de aparcamientos	116,90
Zona de juego – 1	2.990,61
Zona de juego – 2	3.580,27
Módulos vestuarios	47,72
Módulo aseos	2,75
Alberca	15,90

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

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

- Se trata de un uso recreativo que no está permitido en el Artículo 138.1, OE, Actos de aprovechamiento permitidos en suelo rústico no urbanizable de especial protección natural del Plan de Ordenación Municipal.
- Se trata de un uso recreativo que no está expresamente permitido en el Artículo 140, OE, Determinaciones de ordenación urbanística en suelo rústico no urbanizable ambiental del Plan de Ordenación Municipal.
- La parcela no cumple con la superficie de parcela mínima de 1,5 hectáreas que se establece en el artículo 137.9, equipamiento terciario de uso recreativo del Plan de Ordenación Municipal.
- La construcción proyectada no cumple con lo establecido en el artículo 12, Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección, del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, al tratarse de una construcción para uso recreativo que no esta expresamente permitida en el Plan de Ordenación Municipal.
- La parcela no cumple con la superficie mínima de 1,5 Ha que se establece en el Artículo 10 para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso recreativo, que se establece en la Orden de 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la I.T.P. sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

**4.9 - VILLARRUBIA DE LOS OJOS - Expediente 28/2011 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de NAVE PARA ALMACÉN DE APEROS, promovido por D. PEDRO RAMÍREZ RAMÍREZ, de conformidad con lo**

**dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 22, parcela 155.
- **Suelo:** Rústico de Especial Protección de Aguas Subterráneas.
- **Superficie de la parcela:** 480.104 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 810,60 m<sup>2</sup> (ya existe construida una majada de pastores con 685 m<sup>2</sup>)
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Joaquín Mateos de la Higuera. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** Nave para almacenamiento de aperos agrícolas.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca Registral afectada se corresponde con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2<sup>a</sup>,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los

correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, y de los que no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

5º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

**4.10 - DAIMIEL - Expediente 9/2012 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para VALLADO DE PARCELA, promovido por D. JOSE ANTONIO GARCÍA – CARPINTERO RAMÍREZ DE ARELLANO, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.**

#### **CARACTERÍSTICAS**

- **Situación:** Polígono 84, parcela 54.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Protección Estructural.
- **Superficie de la parcela:** 18.235 m<sup>2</sup>
- **Perímetro vallado total:** 154 m.l.
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica:** Memoria y planos por D. Jacinto Fernández López (Arquitecto).
- **Uso y descripción:** Colocación de 154 m. de vallado metálico formado por (postes de tubo de diámetro 48 mm, separados 3 m y tela galvanizada de 50/12 de 2,2 mm), que abarcará una superficie de 687,16 m<sup>2</sup> en la zona central de la parcela. Se destinará a usos agrícolas como zona de almacenamiento de aperos agrícolas. En la parcela existen dos edificaciones, una nave agrícola y otra segunda destinada a casilla de aperos agrícolas, ocupando ambos una superficie construida de 57,50 m<sup>2</sup>.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento y en el Plan de Ordenación Municipal, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde

el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

- 1º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2ª,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 2º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 3º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, y de los que no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

**4.11 - VILLAHERMOSA - Expediente 12/2012 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN GANADERA EXTENSIVA DE OVINO PARA LECHE, promovido por INVERSIONES COREMA, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. y Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 113, parcela 2.
- **Suelo:** No Urbanizable: Zona de Tratamiento Especial Tipo A.
- **Superficie de la parcela:** 363,8074 Ha
- **Superficie a construir:** 5.304,42 m<sup>2</sup> (Ya existen construidos 12.224,34 m<sup>2</sup>)
- **Superficie ocupada:** 5.304,42 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Manuel Jesús Garrigós Muñoz, Ingeniero Agrónomo.
- **Uso y descripción de la actividad:** El proyecto tiene como objeto la construcción de la siguiente instalación:
  - **Nave alojamiento ganado 2.** Construcción simétrica a base de 2 pórticos anejos con estructura de hormigón prefabricado de 5.304,42 m<sup>2</sup> ocupados y construidos para el alojamiento de ganado ovino. Con unas dimensiones totales de 125,40 x 42,30 m., con

7,93 m. de altura a cumbrera y una altura a cornisa de acuerdo a planos de 6.99 m. Toda la nave tiene una sola planta.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener autorización para la concesión de aguas subterráneas por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
2. Obtener el informe favorable de la actividad por el Ayuntamiento de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca Registral afectada se corresponde con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.

La superficie mínima necesaria en función de la edificabilidad para realizar las construcciones proyectadas será de 106.089 m<sup>2</sup>, que podrá ser la superficie mínima a vincular a la ampliación de la explotación ganadera proyectada.

- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2ª,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación

Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, y de los que no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

5º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

#### **5.- RUEGOS Y PREGUNTAS**

Y no habiendo más asuntos que tratar, se da por terminada la sesión siendo las diez horas cincuenta y cinco minutos del día al principio señalado.

Vº Bº  
EL PRESIDENTE,

LA SECRETARIA,