

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

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

VICEPRESIDENTE.- Ilmo. Sr. D. José Fuentes Pastrana, Delegado Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.

VOCALES.- D. José Diego Caballero Klink, representante competente en materia de Industria (Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda).

D. Santiago Montes Romero, representante competente de la Agencia del Agua (Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda).

D. Francisco Gómez Zarcero, representante competente en materia de Agricultura (Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente).

D. Félix Gómez Valbuena, representante competente en materia de Medio Ambiente (Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente).

D. Antonio Francisco González González, representante competente en materia de Bienestar Social (Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social).

D. Alberto Merino García-Quilón, representante competente en materia de Protección Ciudadana (Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha).

D. Román Rivero Nieto, en representación de la Federación de Municipios.

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

D. Antonio Barco Fernández, en representación de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha.

D. José Miguel Lázaro Rodríguez, experto en urbanismo.

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

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

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

D^a Clara Anguita Hurtado de Mendoza, experta en urbanismo.

Gabinete Jurídico.

ORDEN DEL DÍA:

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

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

2.- PLANEAMIENTO

2.1 - ALMADÉN - Modificación Puntual nº 1/09 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico que afecta al “Paraje de la Fuente Vieja” en conexión con las Calles Mercurio, Logroño y Santander: Futuro Recinto Ferial, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.1.1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 15 de Febrero de 2010, R.U. de Entrada nº 320.351.
- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA S.L.; Urbanismo y Naturaleza, S.L.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Junio de 2009.
- **Población:** 6.175 Habitantes (I.N.E. 1-1-2010)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 05-12-1984, D.O.C.M. de 27-02-1985.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Almadén.

2.1.2.- OBJETO:

Reclasificar 82.190,15 m² de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano Consolidado para ubicar un recinto dedicado a la Promoción Empresarial de la Comarca de Almadén: “Futuro Recinto Ferial”. De los 82.190,15 m²s, 668,56 m²s tendrán condición de Viario, como prolongación de la calle de acceso al Recinto Ferial (Calle Mercurio), tratándose de las

Parcelas 45, 46, 47, 48 y 64 del Polígono Catastral de Rústica nº 12.

Todo el Suelo Reclasificado es de Titularidad Municipal.

2.1.3.- TRAMITACIÓN:

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

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 150, de 4 de Agosto de 2009.
- Publicación Diario “Lanza”, de 18 de Julio de 2009.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos de:
 - Alamillo.
 - Agudo.
 - Chillón.
 - Guadalmez.
 - Saceruela.
 - Valdemanco de Esteras.
 - Almadenejos.
 - Gargantiel (Pedanía de la localidad de Almadenejos).
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
 - Se presentan los Informes tanto de la Dirección General del Agua, como el de, al menos, una Entidad de CLM, competente en materia de Accesibilidad; sin embargo, no se aporta el que ha de emitir la Delegación competente en materia de Bienestar Social, concretamente en cuanto a Accesibilidad.
 - 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:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana (Informe de la O.P.H.)	X		■ (CONTABILIDAD HÍDRICA)
Dirección General del Agua	X		La localidad de Almadén cuenta con un Sistema de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración sobre el que la Consejería de O.T. y V. no tiene competencias ni gestiona su servicio
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento	X		Informe Favorable
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario
Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M.	X		Sin afección a carreteras de Titularidad Autonómica
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No resulta necesario
Patrimonio: Histórico, Artístico y Arqueológico	X		Visado Resolución Autorizable con Informe Favorable
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud	X		Informe con Observaciones desde el punto de vista sanitario
Delegación Provincial Competente en Materia de Accesibilidad		X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado
Entidad Competente en Materia de Accesibilidad (COCEMFE, Castilla La Mancha)	X		Los Proyectos de Urbanización, <u>del interior de la parcela Reclasificada</u> , deberán recoger la Ley y el Código de Accesibilidad de CLM. de manera que quede garantizada la accesibilidad
Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura	X		Informe Favorable
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 (Unión Fenosa)		X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad

Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas	X	X	• Inima, Grupo OHL; Saneamiento y Depuración: los nuevos crecimientos de caudal previstos pueden ser tratados con las instalaciones actuales • Valoriza Agua, S.L.; Abastecimiento: La ampliación de la Red de Abastecimiento para suministrar al futuro “Recinto Empresarial”, situado en el Paraje de la Fuente Vieja, y colindante con la Calle Mercurio, se puede suministrar con agua potable en caudal suficiente desde la Red que transcurre por dicha calle.
Compañía Telefónica		X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad

■ (CONTABILIDAD HÍDRICA)

CONSUMOS HÍDRICOS CONSIDERADOS EN EL INFORME DE 11/11/2010		m ³ /año
Consumo Actual del Municipio (6243 Hab, INE: 01/01/2009)		638.035
(○)	- Estudio de Detalle (ED-1) Paraje Solana de la Fuente Vieja	7.300
	- P.A.U. Parque Empresarial “Las Eras de Barbudillos”	175.200
	- M.P. nº 3/2007/NN.SS., Sector “Camino de la Higuera Loca”	5.200
	- M.P. de referencia: Recinto Ferial	15.182
	- Consumo Total a 11/11/2010	840.917
	- Reserva Hídrica Horizonte año 2015 (*)	899.360
	- Superhabit Hídrico	+ 58.443

(*) (Considerando 8.800 Habitantes)

(○) E.D. Informado desfavorablemente en C.P.O.T. y U. de sesión de 08/10/2009

- Resolución de 02/02/2011, de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Ciudad Real, sobre Evaluación Ambiental de la Modificación de las NN.SS. de Planeamiento del Sector Solana Fuente Vieja, en el Término Municipal de Almadén (Ciudad Real), de Expte: PLA-CR-09-0002; Resolución de la que existe Informe de Adecuación Urbanístico Ambiental emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente, en fecha 11/02/2011, y cuyo literal es el que se transcribe a continuación:

En respuesta a su solicitud de Informe-Adecuación del expediente “Modificación Puntual nº 1/2009 de las Normas Subsidiarias de la localidad de Almadén, que afecta al

paraje de la Fuente Vieja en conexión con las calles Mercurio, Logroño y Santander, futuro Recinto Ferial” a la Resolución de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de 15/02/2010 del Expte. PLA-CR-09-0002, revisada la Documentación Administrativa y Técnica remitida, se emite informe favorable sobre el contenido de la misma.

Procede comunicar que el proyecto de urbanización también ha sido sometido al trámite de evaluación ambiental debiendo, en la ejecución del mismo, cumplirse las condiciones prescritas en la Resolución de 02/02/2011, de la Delegación Agricultura y Medio Ambiente de Ciudad Real, sobre la evaluación ambiental del Proyecto Sector dotacional Solana Fuente Vieja, en el término municipal de Almadén (Ciudad Real), cuyo promotor es el Ayuntamiento de Almadén (Expt.- PRO-CR-09-0017).

Adjunto al presente escrito procedemos a la devolución de la Documentación Técnica y Administrativa remitida a este Servicio de Evaluación Ambiental.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 26 de Noviembre de 2009.

2.1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en delimitar un área de Suelo Urbano Consolidado con destino Dotacional Público de Sistema General que conformará un “Recinto Ferial” destinado a la Promoción Empresarial no solo de la localidad de Almadén sino de toda su Comarca; creando así un Uso Dotacional inexistente al día de hoy ni en el propio Municipio de Almadén, ni en los colindantes y que forman la propia Comarca.

2.1.5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La presente Modificación Puntual plantea Reclasificar 82.190,15 m² de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano Consolidado con destino Dotacional Público de Sistema General, siendo el Uso final el de “Recinto Ferial Municipal”.

Todo el Suelo Reclasificado es de Titularidad Municipal, por lo que quedan descartadas futuras compras o expropiaciones por parte del Ayuntamiento de Almadén.

El futuro Recinto Ferial está ubicado junto a Suelo Urbano Consolidado Residencial, concretamente presentará su acceso desde la Calle Mercurio, donde la escasa Urbanización interior de que será objeto el Recinto Ferial, conectará con las Infraestructuras Urbanísticas existentes y necesarias para el funcionamiento del mismo.

El Suelo Reclasificado directamente a Urbano Consolidado se basa en el hecho de que éste cuenta, respecto de la Calle Mercurio, con todos los Servicios Urbanísticos necesarios y legalmente exigibles para dicha Clasificación; estando perfectamente integrado no solo con la actual malla urbana, sino con las previsiones del futuro P.O.M. ya Redactado (P.O.M.

Informado a efectos del Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U. en C.P.O.T. y U. de 15/12/2010).

Por todo ello, y estando prevista una única Actuación Edificatoria destinada a la Promoción Empresarial, lo único que está previsto es urbanizar interiormente los 82.190,15 m²s que se Reclasifican, no contemplándose ningún tipo de Reservas o Cesiones, no procediendo por tanto delimitar ninguna Unidad de Actuación ni Sector Urbanizable que precise Planeamiento de Desarrollo posterior; derivando en cuanto a la Normativa Urbanística aplicable al nuevo Sistema General Dotacional, a los parámetros Urbanísticos que establecen las actuales NN.SS., tales como:

- Parcela Mínima: 500 m²s
- Ocupación Máxima: 80%
- Altura Máxima: 3 plantas (12 metros), permitiéndose alturas mayores por necesidades expresas del tipo de Equipamiento a implantar.
- Coeficiente de Edificabilidad Neta: según resto de parámetros.
- Uso Característico: Dotacional-Equipamiento.
- Uso Pormenorizado Mayoritario: Dotacional de Equipamiento Administrativo Institucional, con destino a la ejecución del Recinto Ferial.
- Usos Compatibles:
 - Públicos
 - Dotacional Público.
 - Zonas Verdes.
 - Privados
 - Bajo Régimen concesional (Contratación del Sector Público.
- Tipología Edificatoria: Edificio Singular.

2.1.6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- Reiterar la solicitud de Informe de la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica (Unión Fenosa), 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.
- Reiterar la solicitud de Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social, relativo a Accesibilidad.

2.1.7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

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

- Deberá eliminarse de la página 12 del Documento, concretamente del Artículo 2, que se asumen los Parámetros Urbanísticos del P.D.S.U., ya que se trata de NN.SS.

- Los Parámetros Urbanísticos asumidos de las NN.SS. deberán complementarse además con todos aquellos que determina el Artículo 46, 1º del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Deberán aclarar, y en cualquier caso reajustar, la discrepancia superficial existente en el Documento, puesto que 81.190,15 m²s más 668,56 m²s con destino Viario, no arrojarían 82.190,15 m²s, sino 81.858,71 m²s.
- Deberá aclararse, y en cualquier caso eliminarse, lo relativo a considerar como Uso Compatible Público el de “Zona Verde” (¿?).
- Se recomienda ajustar la Normativa Urbanística, en orden a su diversificación, en cuanto a Usos Característico, Pormenorizado y Compatible, a todos aquellos Usos que proceda de Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., relativo a: “Regulación de Usos”; todo ello al objeto de no encorsetar el destino del Recinto Ferial, haciendo así más amplio su futuro Uso.
- Deberán regular expresamente la Tipología Edificatoria de “Edificio Singular”, ajustándola necesariamente a las condiciones habituales en este tipo de Edificios; ajustándola por tanto al Anexo II del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., relativo a: “Regulación de Tipologías Edificatorias”; todo ello, al igual que en el punto anterior al objeto de ampliar las posibilidades de Uso futuro del Recinto Ferial.

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

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

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se complete el Expediente Administrativo y se corrija el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en los apartados del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., relativos a “Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas” respectivamente.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar cinco (5) 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.

En cualquier caso, deberán tener siempre en cuenta lo que recoge el Informe Adecuación Urbanístico Ambiental, emitido en fecha 11/02/2011 por el Servicio de Evaluación Ambiental, en cuanto a las condiciones precisas de la Resolución de 02/02/2011, respecto del Proyecto de Urbanización del Vial del Recinto Ferial (Expte.: PRO-CR-09-0017).

2.2 - ALMURADIEL - Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, relativa a la supresión de dos Espacios Libres Públicos ubicados en la Travesía de San Antonio, que remite la Dirección General de Urbanismo para su Aprobación Definitiva.

2.2.1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 02-06-2010, R.U.E. nº 1.341.570.
- **Autor Documento Urbanístico:** ALARAK Consultores, S.L.P.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Abril de 2010.
- **Población:** 914 Habitantes (I.N.E. 1-1-2009)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 13-03-1997, D.O.C.M. de 19-02-1999.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Almuradiel.
- **Trámite anterior:** La Modificación Puntual de referencia fue tramitada anteriormente en C.P.O.T. y U. de sesión 17 de Septiembre de 2010, en la que se emitió el Informe que establece el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., relativo al cumplimiento de las Disposiciones Legalmente establecidas.

2.2.2.- OBJETO:

1º Recalificar 519,01 m² de Suelo Urbano Consolidado con Calificación de Espacios Libres de Uso y Dominio Público (SU-12), dividido a su vez en dos lotes de 364,23 m² y de 154,78 m², por el nuevo Uso de Residencial (SU-9)

2º Recalificar 1.287,33 m² de Suelo Urbano Consolidado con Calificación de Residencial (SU-9), por los dos nuevos Usos de Zona Verde: 849,21 m² (SU-12), y por el de

Equipamiento Sanitario Asistencial: 438,12 m² (SU-13)

2.2.3.- TRAMITACIÓN:

1º El expediente se remitió para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U.; no obstante lo que emitió la C.P.O.T. y U. de sesión 17/09/2010 fue el Informe que establece el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., relativo al cumplimiento de las Disposiciones Legalmente establecidas.

2º La Modificación Puntual fue Informada Favorablemente en Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de sesión 24 de Enero de 2011.

3º El Pleno del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha, de sesión 9 de Marzo de 2011, Dictaminó Favorablemente la Modificación Puntual.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 90, de 12 de Mayo de 2010.
- Publicación Diario “Lanza”, de 7 de Mayo de 2010.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos de:
 - Viso del Marqués.
 - Santa Cruz de Mudela.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
 - Se presentan los Informes tanto de la Dirección General del Agua como los de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social, así como el de, al menos, una entidad competente en dicha materia (Ley de Accesibilidad)
 - El Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, se asimiló al Informe que del expediente realizó la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U. de sesión de 17 de Septiembre de 2.010.
- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
----------------------	----	----	----------------------------

Confederación Hidrográfica del Guadiana	X		Deberá solicitarse necesariamente, ya que según Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, emitido el 15 de Octubre de 2010, una vez analizada la M.P. nº 2 se observa que las actuaciones proyectadas se encuentran dentro del ámbito territorial de la C.H. del Guadiana, no afectando al ámbito geográfico de la C.H. del Guadalquivir
Dirección General del Agua	X		La localidad de Almuradiel cuenta con unos Sistemas de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración sobre los que la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda no gestiona sus servicios ni tiene competencias
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario

Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M.	X		No existen carreteras en proyecto de Titularidad Autonómica en este momento que afecten al Plan (MP nº 2 / NNSS)
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial	X		Informe Favorable
Patrimonio: Histórico, Artístico y Arqueológico		X	Deberá solicitarse necesariamente
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Delegación Provincial Competente en Materia de Accesibilidad	X		Informe con Observaciones
Entidad Competente en Materia de Accesibilidad (COCEMFE, Castilla-La Mancha)	X		Informe con Observaciones
Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura	X		Informe Favorable

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	No resulta necesario
Compañía Suministro Gas	X		Se desconoce su necesidad
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	No resulta necesario
Compañía Telefónica		X	No resulta necesario
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad

- Se aporta escrito del Servicio de Evaluación Ambiental de fecha 22 de Junio de 2010 mediante el que le comunican al Ayuntamiento que *“Teniendo en cuenta que se trata de Suelo Urbano Consolidado y que no conlleva Modificación Estructural respecto de lo que establecen las Normas Subsidiarias, se considera que no se agravan los efectos ambientales negativos y por tanto no debe someterse a Evaluación Ambiental.”*

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 9 de Julio de 2010.

2.2.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta se basa en lo siguiente:

- * Las condiciones superficiales y formales de estos espacios libres ubicados en la Travesía de San Antonio, cuya recalificación se pretende, no cumplen lo establecido en el artículo 24 R.P.L.O.T.A.U. para los diferentes tipos y categorías de zonas verdes cuya consideración es la de sistema general (parques o jardines).

De lo anterior se deriva la escasa funcionalidad de estos espacios fragmentados, no constituyendo unos espacios libres cualificados y de suficiente entidad para ostentar la condición de sistema general como elemento determinante dentro del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio en el municipio.

- * De forma alternativa a los espacios libres ubicados en la Travesía de San Antonio, se Recalifica con Uso Dotacional Público de Equipamiento Sanitario Asistencial el espacio donde se ubica el Consultorio Médico, y con Uso de Zona Verde o espacio libre público a los terrenos de su perímetro, y que actualmente cuentan en ambos casos con la Calificación de Uso Residencial (SU-9)

La superficie Recalificada con Uso de Zona Verde y espacio Libre Público ubicada en la Calle Antonio Losada es muy superior a la que inversamente se Recalifica con Uso Residencial en la Travesía de San Antonio.

Igualmente, se dota a los terrenos en los que se ubica el Consultorio Médico, de una Calificación de Suelo acorde con el Uso Dotacional Existente (SU-13)

Todo ello, redundará en una mejora evidente de los Estándares Urbanísticos Dotacionales de Zonas Verdes y Equipamientos Públicos de la Zona SU-9 en particular y del Municipio en general.

- * El sistema general de espacios libres, una vez suprimido el ámbito recalificado por la innovación que se pretende, mantiene holgadamente la proporción modulada en el artículo 24.1.e T.R.L.O.T.A.U., establecida en 15 m² de suelo por cada 100 m² edificables residenciales previstos en el planeamiento (A razón de 3 habitantes por cada 100 m² edificables residenciales, según el punto 13 de la disposición preliminar T.R.L.O.T.A.U., teniendo en cuenta el incremento de aprovechamiento generado por la recalificación operada, con respecto al atribuido por el planeamiento vigente) sino que incluso la amplía.
- * Las Normas Subsidiarias en vigor no prevén la forma de ejecución y la obtención de estos suelos de titularidad privada destinados a sistemas generales. La administración actuante, en este caso el propio Ayuntamiento, no cuenta con necesidad, interés ni medios económico-financieros suficientes para abordar la expropiación o la ocupación directa de los mismos.

En conclusión, la motivación antes realizada acredita las razones de interés general que han de concurrir y ser ponderadas por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, al objeto de fundamentar su Dictamen Habilitante.

2.2.5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La Modificación Puntual de referencia plantea:

1º Suprimir dos lotes independientes de terrenos ubicados en la Travesía de San Antonio nº 7 y 11 (Suelo Urbano Consolidado), integrados en el Sistema General de Espacios Libres y Dominio Público, delimitados como tales Espacios Libres en el Planeamiento Vigente. Cada uno de los dos lotes tiene 364,23 m² y 154,78 m² respectivamente, por lo que la superficie afectada asciende a 519,01 m².

La supresión de los dos Espacios Libres implica la Recalificación de ambos por el Uso Residencial; por lo que se pasará de una Ordenanza de aplicación SU-12 a otra SU-9, estando ambas ya contempladas en las N.N.S.S. sobre los 519,01 m² Recalificados y en aplicación de la Normativa Urbanística Residencial SU-9, se podrán edificar 2 nuevas viviendas.

2º Recalificar una parcela de 1.287,33 m² ubicada en la Calle Antonio Losada nº 9 cuyo Uso actual es el Residencial (SU-9), de lo cuales 849,21 m² pasarán a Zona Verde y el resto, 438,12 m², a Equipamiento Sanitario Asistencial (SU-12 y SU-13 respectivamente)

En cualquier caso, la Categoría del Suelo afectado por la Modificación es de Urbano Consolidado, ascendiendo éste a un total de 1.806,01 m² de Suelo Recalificado.

En los tres cuadros comparativos siguientes se reflejan sintetizadamente las características más significativas de la presente Modificación Puntual.

Parámetros Urbanísticos Propuestos

Norma Particular de la Zona		Estado Actual NNSS-1997	Estado Modificado MP N° 2 NNSS-1997	Diferencia
SU-12 Espacios Libres de Uso y Dominio Público	Superficie	519,01 m ² s	849,21 m ² s	+ 330,20 m ² s
	Aprovechamiento Objetivo Lucrativo	0,00 m ² s	0,00 m ² s	0,00 m ² s
SU-13 Equipamiento comunitario	Superficie	0,00 m ² s	438,12 m ² s	+ 438,12 m ² s
	Aprovechamiento Objetivo Lucrativo	0,00 m ² s	0,00 m ² s	0,00 m ² s
SU-9 Residencial	Superficie	1.287,33 m ² s	519,01 m ² s	- 768,32 m ² s
	Aprovechamiento Objetivo Lucrativo	(75%*1.287,33 m ² s*3 pltas) = 2.896,49 m ² t	(100%*154,78 m ² s*3 pltas) + (75%*364,23 m ² s*3 pltas) = 1.283,86 m ² t	- 1.612,63 m ² t

La Edificabilidad Residencial Bruta resultante de la estimación para la Zona de Ordenación Urbanística sometida a la Norma Particular de la Zona SU-9 (Residencial) es de 5.948 m²t/Ha, inferior a la máxima para el Suelo Urbano que limitan el T.R. y R.P.L.O.T.A.U.

Sistemas Generales

Estimación de la Capacidad de Población a Saturación			
Clase de Suelo	Ámbito Urbanístico	N° viviendas	N° Habitantes
Urbanizable	SUE-7	118	354
	UA-1	20	60
	Subtotal	138	414
Urbano	NNSS	633	1.266
	MP N° 2 NNSS	- 16	- 48
	Subtotal	617	1.218
Total		755	1.632

Espacios Libres Públicos de Sistemas Locales y Generales según la Ordenación Urbanística Resultante			
Norma Particular de la Zona			
	Sistemas Locales	Sistemas Generales	Total

Venta de Cárdenas	SU-6	10.161,59	0,00	10.161,59
Terciario	SU-8	21.292,54	0,00	21.292,54
Residencial	SU-9	41.703,39	8.404,85	50.108,23
Residencial Unifamiliar VPP	SU-9a	518,30	0,00	518,30
Residencial Extensivo	SU-10	11.082,54	0,00	11.082,54
Zona Servidumbre A-4		6.716,88	50.007,87	56.724,75
Total		91.475,23	58.412,72	149.887,94

La Modificación Puntual plantea la Monetización del 10% del nuevo Aprovechamiento procedente de la Recalificación Zona Verde / Residencial, cifrando éste en 128,39 u.a., procedente de los 1.283,86 m² que resultan de aplicar los 519,01 m² de Suelo Recalificados los parámetros urbanísticos de la Normativa Urbanística para la Zona SU-9.

Respecto de la suficiencia de los Sistemas Generales, y considerando una ocupación media por vivienda de 3 Habitantes, la superficie de Sistemas Generales requeridos por las Recalificaciones ascenderá a 8.160 m²s; por lo que considerando que actualmente la localidad de Almuradiel cuenta con 58.412,72 m²s de SS.GG., aún tendría un excedente de estos Sistemas de 50.252,72 m²s (58.412,72 m²s - 8.160,00 m²s = 50.252,72 m²s)

2.2.6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con los siguientes:

- 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 del Guadiana y no del Guadalquivir, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005.
- Informe de Patrimonio: Histórico, Artístico y Arqueológico.

2.2.7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

De la página 12 del Documento Técnico de la Modificación Puntual, deberá eliminarse que los Sistemas Generales requeridos por las Recalificaciones que opera la Modificación ascienden a 8.595 m²s; puesto que según los cálculos realizados, estos Sistemas ascenderán a 8.160 m²s, tal y como también recoge el propio Documento Técnico.

2.2.8.- ACUERDO C.P.O.T. y U. DE SESIÓN 15 DE DICIEMBRE DE 2010:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como Informe, a efectos de lo que establece el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., relativo a la confirmación del cumplimiento de las

Disposiciones Legalmente establecidas, el Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

Una vez completado el Expediente Administrativo y corregido el Documento Técnico de la Modificación Puntual de referencia, según recogen respectivamente los apartados Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas del I.P.T. de la C.P.O.T. y U., el Ayuntamiento deberá remitir todo el Expediente Urbanístico completo a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que continúe el Trámite Administrativo correspondiente.

En cualquier caso, la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual, que deberá acordarla la C.P.O.T. y U., será siempre que existan Informe Favorable de la C.R.O.T. y U. y Dictamen del Consejo Consultivo de C.L.M., según establece el Artículo 39, 3 del T.R.L.O.T.A.U.

2.2.9.- NUEVA DOCUMENTACIÓN APORTADA:

A raíz del acuerdo de la C.P.O.T. y U. de sesión 15 de Diciembre de 2010, se recibe nuevo Documento Técnico de la Modificación Puntual subsanando las deficiencias detectadas e indicadas en el acuerdo de dicha sesión (Apartado de Observaciones Técnicas); así como todas aquellas otras deficiencias indicadas por la Dirección General de Urbanismo antes del Trámite Administrativo de la Modificación Puntual ante la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

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

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se complete el Expediente Administrativo y se corrija el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en los apartados del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., relativos a “Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas” respectivamente.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar cinco (5) 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.

Del acuerdo que adopte la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se le dará traslado además:

- A la Dirección General de Urbanismo para su conocimiento y efectos oportunos.

- Al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha al objeto de darle cumplimiento a lo que establece el Artículo 6.3 del Reglamento del mencionado Consejo, según el cual “la autoridad consultante comunicará la adopción o publicación de la disposición general o de la resolución adoptada al Consejo Consultivo”, al objeto de poder llevar a cabo el seguimiento de los expedientes sometidos a Consulta ante dicho Consejo.

2.3 - MIGUELTURRA - Modificación Puntual nº 3/2010 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:** 4 de Enero de 2011 (R.U. de Entrada nº 11.105).
- **Autor Documento Urbanístico:** Ana Herráez Escobar, Arquitecta Municipal.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** 15 de Febrero de 2010.
- **Población:** 14.312 Habitantes (I.N.E. 1-1-2010)
- **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:

Atendiendo a cada una de las dos partes, la Modificación Puntual pretende:

1º Recalificar dos parcelas de Suelo Urbano Consolidado, ambas de Propiedad Municipal, ubicadas en el Sector denominado en el P.O.M. como Clave 21, Grado 2º I (Sector con Uso Industrial)

2º Modificar únicamente los retranqueos a linderos establecidos en el P.O.M. para el citado Sector, manteniendo los mismos conforme a las N.N.S.S. Municipales aplicables con anterioridad a la Aprobación Definitiva del P.O.M. vigente actualmente, al objeto de no dejar las construcciones existentes en situación de fuera de Ordenación, permitiendo la materialización del Aprovechamiento permitido por el P.O.M.

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 58, de 25 de Marzo de 2010.
- Publicación Diario “Lanza”, de 11 de Marzo de 2010.
- Resultado de la Información Pública: Con dos alegaciones presentadas por parte de D. Julio Gómez Ruiz y por Amalia Nieto, S.L. Alegaciones que fueron estimadas por parte del Ayuntamiento.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos de:
 - Fernán Caballero.
 - Carrión de Calatrava.
 - Pozuelo de Calatrava.
 - Almagro.
 - Ciudad Real.
 - Picón.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
 - El Ayuntamiento acredita la petición de los Informes que establece este Artículo; si bien, finalmente, o no han sido emitidos, o al menos no se aportan por el Ayuntamiento de Miguelturna.
 - 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:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
----------------------	----	----	----------------------------

Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	No resulta necesario
Dirección General del Agua		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado por el Ayuntamiento. No obstante se estima que, dada la finalidad de la Modificación Puntual, no resultaría 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 Excm. Diputación Provincial		X	No resulta necesario
Patrimonio: Histórico, Artístico y Arqueológico		X	No resulta necesario
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Delegación Provincial Competente en Materia de Accesibilidad		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado por el Ayuntamiento. No obstante se estima que, dada la finalidad de la Modificación Puntual, no resultaría necesario
Entidad Competente en Materia de Accesibilidad		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado por el Ayuntamiento. No obstante se estima que, dada la finalidad de la Modificación Puntual, no resultaría necesario
Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura		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	No resulta necesario
Compañía Suministro Gas		X	No resulta necesario
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	No resulta necesario
Compañía Telefónica		X	No resulta necesario
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	No resulta necesario

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 2 de Septiembre de 2010.

2.3.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en lo siguiente:

- Devolver la legalidad a las construcciones existentes en el Sector afectado; reconsiderando para ello además los retranqueos establecidos en las N.N.S.S. (P.O.M. actual) al objeto de poder materializar la Edificabilidad atribuida al Sector, lo que resulta imposible ciñéndose a los retranqueos actuales.
- Mantener la proporción y calidad de las Dotaciones previstas respecto del Aprovechamiento; sin aumentar uno en detrimento del otro.

2.3.5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

De forma pormenorizada, y atendiendo a cada uno de los dos objetivos que plantea la Modificación Puntual:

1º Recalificar las siguientes parcelas de Titularidad Municipal ubicadas en el Sector (Industrial) Clave 21, Grado 2º I:

- Parcela 15: Pasaría de Uso actual Equipamiento a Uso Productivo-Comercial.

Esta Parcela está ubicada en la Calle Arrieros.

- Parcela 1-b: Pasaría de Uso actual Productivo-Comercial a Uso Equipamiento.

Esta Parcela está ubicada próxima a la anterior, concretamente en la Calle Amelgares c/v a Caleros y c/v a Esparteros.

En ambos casos, la superficie Recalificada asciende a 1.060 m² de Suelo Urbano Consolidado, puesto que se trata de un Sector Industrial desarrollado con las N.N.S.S. anteriores al P.O.M. vigente al día de hoy.

2º Modificar el Artículo 6.6.3. “Retranqueos”, sustituyendo los siguientes párrafos:

Actual: “A fachada serán de 5 m para el grado 1º y de 3 m para el grado 2º, y al resto de linderos 3,5 m”.

Modificado: “A fachada serán de 5 m para el grado 1º y de 3 m para el grado 2º, y al resto de linderos 3,5 m, permitiendo adosarse en el grado 2º”.

Con esta modificación se pretende devolver a la legalidad los parámetros establecidos en las N.N.S.S. anteriores al P.O.M., evitando así dejar en situación de “fuera de Ordenación” a todo él.

Respecto del resto de parámetros urbanísticos: Usos, Parcelas Mínimas según grados, Frente Mínimo, Edificabilidad Máxima, Ocupación Máxima, Altura Máxima, etc., no varían; salvo el matiz indicado del retranqueo en el grado 2º.

2.3.6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

Sin Consideraciones Administrativas que realizar.

2.3.7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

Sin Observaciones Técnicas que realizar.

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.

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

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 - MEMBRILLA - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Industrial denominado “Membrilla Industrial”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro: 10 de Enero de 2011, R.U. de Entrada nº 31.046.

Autor Documento Urbanístico: KAABA, Ingeniería y Urbanismo; Emilio Verastegui Rayo, Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Enero de 2009.

3.1.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** NN.SS., C.P.U. de 14/11/1989, D.O.C.M. de 20/12/1989.
- **Población:** 6.362 habitantes (INE 1-1-2010)
- **Objeto:** Desarrollo de un Polígono Industrial de iniciativa Municipal.
- **Superficie:** 383.176,62 m², de los que 17.526,74 m² corresponden a un Sistema General de Comunicaciones; Vial que conectionará la rotonda prevista en la Carretera Estatal N-430 con el acceso propiamente dicho al Sector. Por ello, la Superficie Bruta del Sector ascenderá a 365.649,88 m².
- **Situación:** Al norte de la población, entre los caminos de Manzanares, Tomelloso y San Juan; así como con el Suelo Rústico Colindante.
- **Sistema:** Gestión Directa (Agente Urbanizador: Ayuntamiento de Membrilla)

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.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 180, de 16 de Septiembre de 2010.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 16 de Septiembre de 2010.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones ni reclamaciones.
- **Fecha de Certificación:** 25 de Noviembre de 2010.
- **Acto de Apertura de plicas:** Gestión Directa.
- **Resultado del Acto:** Gestión Directa.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Notificación a los Titulares Catastrales de Derechos afectados por el desarrollo de la Actuación Urbanizadora.
- Publicaciones efectuadas.
- Certificados Municipales.
- Informes Sectoriales y peticiones de los mismos.
- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
----------------------	----	----	----------------------------

Confederación Hidrográfica del Guadiana (Informe de la O.P.H.)	X		■ (CONTABILIDAD HÍDRICA)
Dirección General del Agua	X		Abastecimiento, Saneamiento y Depuración: La localidad de Membrilla cuenta con unos Sistemas de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración sobre los que la Consejería de O.T. y V. no tiene competencias ni gestiona su servicio
Demarcación de Carreteras del Estado en CLM del Ministerio de Fomento. Dirección General de Carreteras (N-430, p.k. 366+700, margen izquierda)	X		Informe condicionado a que la ejecución de la glorieta de conexión con la N-430 se adapte a la Tipología establecida por el Ministerio de Fomento en el Artículo 51 de la Orden Ministerial de 16/12/1997
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario

Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M.	X		Sin afecciones a Carreteras de Titularidad Autonómica
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial	X		Sin afecciones a Carreteras de Titularidad Local
Patrimonio: Histórico, Artístico y Arqueológico	X		Visado Resolución Autorizable con Informe Favorable
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado por el Ayuntamiento
Delegación Provincial Competente en Materia de Accesibilidad		X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado por el Ayuntamiento
Entidad Competente en Materia de Accesibilidad		X	Deberá solicitarse necesariamente
Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura		X	No resulta necesario. Uso Industrial
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 (Unión Fenosa)	X		Informe donde indican que cuando se presente la correspondiente solicitud, se analizarán los accesos y conexiones a la red, de la nueva demanda eléctrica que suponga el desarrollo del P.A.U.
--	---	--	--

Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas (Agua y Gestión)	X		El suministro de agua queda garantizado ante un futuro crecimiento urbanístico, al disponer la localidad de diversas captaciones; en cuanto a la Depuradora, se indica que tiene capacidad para seguir funcionando óptimamente aceptando hasta un 23% más del caudal de entrada
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado por el Ayuntamiento. No obstante se desconoce su necesidad

■ (CONTABILIDAD HÍDRICA)

	CONSUMOS HÍDRICOS CONSIDERADOS EN EL INFORME DE 28/01/2010	m ³ /año
	- Consumo Actual del Municipio (6.474 Hab; INE: 01/01/2008)	661.643
(○)	- Consumo P.A.U. “Membrilla Industrial”, según O.P.H.: 4.000 m ³ /ha/año	146.260
	- Consumo P.A.U. “Membrilla Industrial”, según Ayuntamiento: 86,64 l/segundo	2.732.279
	- Consumo Total a 28/01/2010, considerando (○)	807.903
	- Reserva Hídrica Horizonte 2012, considerando 8.492 habitantes	867.882
	- Superhabit Hídrico, considerando (○)	+ 59.979

(○) Consumo estimado por la O.P.H. frente al Consumo desmesurado que considera el Ayuntamiento en su Documentación aportada (2.732.279 m³/año)

- Resolución de 08/02/2011 de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Ciudad Real, sobre la Evaluación Ambiental del Plan Parcial de Mejora del Sector Membrilla Industrial, Expte: PLA/OT/CR-09-0003; Resolución de la que existe Informe Adecuación Urbanístico Ambiental, emitido en fecha 21 de Febrero de 2011, por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente, y cuyo literal es el que se transcribe a continuación:

En respuesta a su solicitud de Informe-Adecuación del expediente “Programa de Actuación Urbanizadora Membrilla Industrial” a la Resolución de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de 08/02/2011 del Expte. PLA-CR-09-0003, revisada la Documentación Administrativa y Técnica remitida, se emite informe favorable sobre el contenido de la misma.

Procede comunicar que el proyecto de urbanización también ha sido sometido al trámite de evaluación de impacto ambiental debiendo, en la ejecución del mismo, cumplirse las condiciones prescritas en la Resolución de la Dirección General de Evaluación Ambiental que preceptivamente debe publicarse en el D.O.C.M.

Adjunto al presente escrito procedemos a la devolución de la Documentación Técnica y Administrativa remitida a este Servicio de Evaluación Ambiental.

3.1.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial de Mejora mediante el que se Reclasifica Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbanizable Industrial.

El Suelo Reclasificado procede de diversas parcelas de los Polígonos Catastrales de Rústica n^{os} 4 y 5, y está ubicado entre los Caminos de Manzanares, Tomelloso y San Juan, rodeado además del Suelo Rústico circundante, por lo que no es continuidad del casco Urbano de Membrilla, aunque está próximo a él. El acceso principal al futuro Polígono Industrial se plantea desde una rotonda viaria ubicada en la Carretera Nacional N-430, concretamente en el tramo de Membrilla a Manzanares.

Respecto de la Titularidad de los terrenos que conformarán el futuro “Polígono Industrial Municipal”, se indica que a fecha de redacción del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., el 83% del suelo del ámbito pertenece al Ayuntamiento de Membrilla, estando el 17% restante, aún en manos de propiedad privada, con los que existen, al menos, cinco opciones de compra pendientes de llevar a cabo en orden a que prácticamente el 100% del Suelo del Polígono pertenezca al Ayuntamiento cuando, al menos, termine la gestión del P.A.U., o como máximo cuando comiencen las Obras de Urbanización del Polígono.

El P.A.U. consta además del correspondiente Anteproyecto de Urbanización del nuevo Sector Industrial con el que contarán las NN.SS.

Normativa Urbanística.

	N.N.S.S.	P.A.U.
Superficie Total del Área de Reparto		383.176,62 m ² s
Superficie Bruta del Sector		365.649,88 m ² s
Sistemas Generales adscritos		17.526,74 m ² s
Uso Principal		Industrial
Edificabilidad Bruta (lucrativa) Máxima		0,67 m ² t/m ² s
Coefficiente de homogeneización. En su caso		Coefficiente Único: 1,00
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)		255.954,92 u.a.
Aprovechamiento Tipo		0,67 m ² th/m ² s
Superficie Neta		228.967,56 m ² s

Ordenanza. Uso Principal		La establecida en el P.P.M. del P.A.U.
Parcela Mínima		350,00 m ² s
Frente Mínimo		10,00 m
Retranqueos		No se establecen
Número de Plantas Máximo		2 (Baja + 1)
Altura Máxima		No se establece
Ocupación Máxima		90 %
Edificabilidad Neta Máxima		1,12 m ² t/m ² s
Número Máximo de Viviendas; Densidad Max.		Uso Industrial

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		383.176,62 m ² s
Edificabilidad lucrativa total		255.954,92 m ² t
Reserva de Suelo con destino V.P.P.		0,00 m ² s
Dotacional	18.282,49 m ² s	18.353,37 m ² s
Zonas Verdes	36.564,98 m ² s	36.676,25 m ² s
Aparcamiento Público	640 Plazas	1.042 Plazas
Superficie Neta		228.967,56 m ² s
Aprovechamiento		255.954,92 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R.		No se establece
Instalaciones propias (Infraestructuras y Servicios)		396,47 m ² s
Red viaria de Sistema Local		81.256,23 m ² 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 para la recogida de aguas residuales y pluviales.
- **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 centros 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 y planos.

3.1.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

RELACIÓN DE COMPROMISOS ASUMIDOS:

El P.A.U. se realizará mediante GESTIÓN DIRECTA.

- 1) Se han mantenido por parte del Ayuntamiento de MEMBRILLA y del equipo redactor del presente documento, conversaciones con los responsables de las administraciones que han de otorgar la aprobación y la propuesta que aquí se plantea es la convenida entre las partes.
- 2) Se va a formalizar Convenio de Colaboración Financiera entre el Excmo. Ayuntamiento de MEMBRILLA y el Instituto de Finanzas de Castilla-La Mancha, cuyo objeto es la financiación de la adquisición de terrenos y de la ejecución de las obras de urbanización del Polígono Industrial “MEMBRILLA INDUSTRIAL”.
- 3) Se va a formalizar entre el Excmo. Ayuntamiento de MEMBRILLA y la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha convenio por el cual la Consejería de Obras Públicas subvenciona a través del Instituto de Finanzas de Castilla-La Mancha los gastos por los intereses de cada una de las operaciones de financiación.
- 4) Aunque este apartado no sea imprescindible ni siendo preceptivo en esta relación de compromisos asumidos, consideramos que cabe mencionar que se ha adquirido por parte del Ayuntamiento la totalidad de los terrenos afectados por el desarrollo urbanístico del sector, con excepción de los propietarios que legítimamente, han decidido no transmitir sus fincas.
- 5) El Ayuntamiento de MEMBRILLA, se compromete a realizar las obras consistentes en la ejecución de emisario para el sector industrial “MEMBRILLA INDUSTRIAL” y abastecimiento de agua al mencionado sector, siendo objeto de las obras la definición constructiva de las actuaciones para conseguir la evacuación de una tubería enterrada de 1.000 mm. de diámetro de P.V.C. corrugado color teja, así como el abastecimiento de agua potable al sector mediante una tubería de 250 mm. de diámetro de fundición.
- 6) Se han mantenido conversaciones con las compañías suministradoras de los servicios urbanísticos necesarios para la urbanización del sector (Electricidad, Agua, Saneamiento, Telefonía y Comunicaciones), siendo las propuestas que se describen y las grafiadas en planos las convenidas entre las partes.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

Consta que el Ayuntamiento ha adquirido la totalidad de los terrenos afectados por el desarrollo urbanístico del sector.

2. Gastos de urbanización:

Movimiento de tierras	352.884,14 €
Redes de agua potable, contraincendios y riego	332.126,25 €
Saneamiento y Alcantarillado	486.564,96 €
Telefonía	129.994,40 €
Electricidad y alumbrado	913.347,20 €
Jardinería	19.097,26 €
Acerado	601.148,52 €
Pavimentación	1.216.827,57 €
Señalización	46.912,83 €
Seguridad y Salud	52.725,75 €
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	4.151.578,20 €
 13% Gastos Generales	 539.705,16 €
6% Beneficios Industriales	249.094,69 €
SUMA GASTOS Y BENEF.	788.799,85 €
 TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	 4.940.378,06 €
 HONORARIOS PROFESIONALES/ GASTOS/TRAMITACIÓN	 498.189,38 €
TOTAL PRESUPUESTO	5.438.567,44 €
16% IVA	870.170,79 €
 PRESUPUESTO GENERAL URBANIZACIÓN	 6.308.738,23 €

3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

Como criterio de valoración de las superficies adjudicadas, se ha procedido a su determinación, a base de obtener un precio por cada metro cuadrado de edificabilidad neta que ha de adjudicarse a los distintos propietarios.

Para la determinación de dicho valor, se ha tenido en cuenta el importe total de los gastos de urbanización, incrementado por el valor de la totalidad del suelo de origen que

forma el sector, determinado según el criterio descrito en el punto antecedente e incrementados en el importe de las plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en las fincas originarias o iniciales que sean incompatibles con el planeamiento en ejecución y que, por dicha razón han de ser indemnizadas, todo ello debidamente recogido en la cuenta provisional de liquidación.

La suma total de los conceptos expresados, se ha dividido por la totalidad de la edificabilidad, expresada en metros cuadrados, correspondiente a los propietarios, como aprovechamiento lucrativo, excluida la superficie correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de MEMBRILLA como Administración actuante de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto y se ha incrementado con un 30%, estimado como beneficio de la promoción para la obtención del valor final del suelo urbanizado.

3.1.6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

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

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

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- Nuevo Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas (Agua y Gestión) sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto al estado actual que presentan las Infraestructuras Generales relativas a: Abastecimiento y Saneamiento en la localidad; ya que según Informe aportado por el Ayuntamiento no existirían problemas en cuanto a la Depuración.
- Informe Favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha del Ministerio de Fomento; salvo que se acredite la Cesión del Ministerio de Fomento al Ayuntamiento de Membrilla del tramo afectado de la N-430 por la implantación de la Glorieta que recoge el Plan Parcial de Mejora del futuro Polígono Industrial. La Cesión a la que se hace referencia se deberá acreditar mediante el correspondiente: “Convenio de Cesión del Ministerio de Fomento al Ayuntamiento de Membrilla”; Cesión cuyos trámites administrativos ya ha comenzado el Ayuntamiento ante dicho Ministerio, según se acredita en la Documentación Administrativa remitida por el primero.
- Reiterar la solicitud de Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social (Ley de Accesibilidad).

- Reiterar la solicitud de Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Salud, concretamente en cuanto a la viabilidad del futuro Polígono Industrial dada la continuidad de este en cuanto a su ubicación, respecto del Suelo Urbano Consolidado por el que está circundado.
- Informe de, al menos, una entidad competente en materia de Bienestar Social (Ley de Accesibilidad).

3.1.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- El Plan Parcial de Mejora deberá ajustarse totalmente, en cuanto a texto y planos, a lo que para este tipo excepcional de Planes Parciales establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Todos los planos de los que consta el P.P.M. deberán contener la correspondiente “leyenda” que facilite su interpretación y lectura, debiendo ajustarse además a las “Escala Gráficas” que en cuanto a representación determina el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- De los 17.526,74 m² de Sistema General de Comunicaciones, deberá indicarse la superficie que de él no procede de la Reclasificación de Suelo Rústico y sí del Suelo Urbano Consolidado Industrial, que se ve afectado por el trazado del mencionado Sistema General.
- De todo el Documento Técnico deberá eliminarse el término relativo a “Unidades de Actuación”, debiendo sustituirse por el de “Unidades de Aprovechamiento” (Ver por ejemplo página 41 del P.P.M.).
- Relacionado en parte con el punto anterior, deberá aclararse lo que se indica en el apartado 3.4.6 del P.P.M., página 41 de éste, relativo a que el Aprovechamiento Tipo, aplicado a los Usos Industrial y Residencial Aislado Libre (¿?), procedente de aplicar sobre la Edificabilidad de cada Uso sus respectivos coeficientes de Ponderación (¿?) ascenderá a 92.955,563 Unidades de Actuación; puesto que no solo no tiene sentido, sino que está fuera de contexto al tratarse de un Sector exclusivamente Industrial.
- El P.P.M. deberá contar expresamente con un plano, a Escala Gráfica adecuada, en el que se reflejen todas las Plazas Públicas de Aparcamiento previstas, advirtiéndose que los “vados” o accesos a las parcelas, nunca podrán computar como tales.
- La Normativa Urbanística del P.P.M., deberá contener y establecer además el resto de Parámetros Urbanísticos que establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. para Suelo Urbanizable.

3.1.6.3.- Observaciones en cuanto al Anteproyecto de Urbanización:

- 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.

“Proyecto de Suministro Eléctrico” que requerirá una Autorización Administrativa específica conforme a lo que establece la Ley 54/97 del Sector Eléctrico, Real Decreto 1955/2000 y Decreto 80/2007 por el que se regulan los procedimientos de Autorización de Instalaciones de Energía Eléctrica a tramitar por la J.C.C.M.

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que las redes de los servicios urbanísticos generales del Municipio (Saneamiento, agua, electricidad, telefonía), tienen capacidad suficiente para atender las necesidades de la actuación urbanizadora.
- Puesto que el P.A.U. ahora Informado consta de Anteproyecto de Urbanización; se le advierte al Ayuntamiento que en aplicación del Artículo 111,3 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., el Proyecto de Urbanización definitivo se someterá al procedimiento de Aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora.

3.1.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Proposición Jurídico-Económica:

- El documento deberá estar firmado por el Alcalde del Ayuntamiento.
- En los gastos de urbanización se deberán reflejar los gastos de conservación y las indemnizaciones que procedan, en su caso, así como el resto de obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas, tanto para la conexión adecuada de las redes del P.A.U. a desarrollar a las generales Municipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de estas, así como cualquier carga suplementaria que se imponga a los terrenos, según se establece en el Artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U.

- En el apartado 4.1, consta que el ayuntamiento ha adquirido la totalidad de los terrenos, no obstante posteriormente de la lectura del apartado 4.4, se entiende que existe otros propietarios, por lo que en tal caso se deberá indicar la proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, según se establece en el Artículo 110 del T.R.L.O.T.A.U.
- El documento deberá estar firmado por el Alcalde 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 P.A.U. de referencia las Consideraciones Generales que a modo de Observaciones parciales se le indican al Ayuntamiento en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

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

El Informe Preceptivo y Vinculante ahora emitido 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.

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.

El Ayuntamiento deberá cumplir inexcusablemente las condiciones prescritas en la futura Resolución de la Dirección General de Evaluación Ambiental respecto de la “Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización” del P.A.U. ahora Informado por la C.P.O.T. y U.; circunstancia que pone en nuestro conocimiento el Informe de Adecuación Urbanístico Ambiental emitido al efecto por el Servicio de Evaluación Ambiental en fecha 21 de Febrero de 2011.

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 - VISO DEL MARQUÉS - Expediente 16/2009 para Instalación de LÍNEA AÉREA DE MEDIA TENSIÓN A 15 KV, CENTRO DE TRANSFORMACIÓN INTEMPERIE DE 25 KVA Y RED DE BAJA TENSIÓN DE 30 METROS, promovido por RETAMOSO DE LA MANCHA S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 45, parcela 5 y Polígono 43, parcela 9.
- **Suelo:** Rústico, Zona de Protección de Aves ZEPA y Lugar de Interés Comunitario L.I.C.
- **Superficie de las parcelas:** 125,857 Ha.
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin planeamiento.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Eugenio M. Rojo Velasco. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** La finalidad de la línea es el abastecimiento a una vivienda rural existente.

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.
- El Artículo 12, Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección, del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente, establece: “En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección PODRÁN realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el Artículo 11, siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesario para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen especial de protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros.

A estos efectos, la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.”

Se trata de una instalación eléctrica requerida para el abastecimiento de una construcción existente desde el año 1.976 destinada a cortijo, en la parcela 9 del polígono 43.

- El Artículo 11 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, Usos dotacionales de titularidad privada, en los que se encuentran las actividades pertenecientes al sistemas energético.
- 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 aportado la siguiente documentación:
 - - Escrito de fecha 10 de Marzo de 2009, mediante el que el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Industria, Energía y Medio Ambiente le comunica al Ayuntamiento el inicio del Trámite de Consultas Previas en el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental de Expte. CR-5817-09, Procedimiento que culminó con la Resolución de 03/08/2009 publicada en el D.O.C.M. nº 158 de 14 de Agosto de 2009.
 - Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 28 de Septiembre de 2010, donde consta:

Consultado los documentos existentes en este Ayuntamiento con referencia a la finca rural situada en la Parcela 9 del Polígono 43 del paraje “Aldehuela” del término municipal de Viso del Marqués, informo:

Que existe constancia en este Ayuntamiento reflejada en la revisión catastral del año 1976 de la construcción destinada a cortijo sita en la Parcela 9 del Polígono 43 del término municipal de Viso del Marqués.

- Certificado del Técnico redactor del proyecto donde consta:
 - *Que la edificación considerara ocupa una superficie en planta aproximada de 750 m².*
 - *Que la edificación considerada cuenta con estructura vertical de muro tapial de carga y cubierta tradicional de teja curva. Tanto los acabados como los materiales de la construcción son tradicionales.*

- *Que, a la vista de las características y el estado de la edificación considerada, estima que ésta tiene una antigüedad superior a cinco años.*
- Solicitud de autorización de la instalación eléctrica a la Delegación Provincial de Industria, energía y Medio Ambiente, según consta en el escrito de la misma, de fecha 9 de Marzo de 2009.
- De acuerdo con el Artículo 29, Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, etc., del Reglamento se justifica en el proyecto:
 - Necesidad de emplazamiento en suelo rústico para prestar un servicio de uso privado como es la línea eléctrica proyectada, a una vivienda existente en la parcela.
- La vivienda existente en la parcela se encuentra reflejada en la revisión catastral del año 1976 como construcción destinada a cortijo en la parcela 9 del polígono 43, según consta en el certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 30 de septiembre de 2010.
- El Artículo 29, Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transporte de titularidad privada, en su punto 4 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”.
- En el Artículo 11, Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con Usos dotacionales de titularidad privada, de la Instrucción Técnica de Planeamiento, para elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades (entre las que se encuentran las instalaciones proyectadas) se establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretende implantar.

Las parcelas tienen una superficie de 125,9857 Ha y las instalaciones son subterráneas en su mayor parte.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda NO OTORGARLE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente por considerar que no se ajusta a lo que establece la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U., en especial por tratarse de un Municipio sin Planeamiento; todo ello sin perjuicio de la Resolución de 03/08/2009, de la Delegación Provincial de Industria y Medio Ambiente de Ciudad Real sobre la Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto: “Líneas eléctricas aéreas de 15 kv para abastecimiento de viviendas rurales en las parajes Aldehueta y Fuente del Negrillo en el Término Municipal de Viso del Marqués”, cuyo promotor es Retamoso de la Mancha, Expte. CR-5817/09 (D.O.C.M. nº 158, de 14 de Agosto de 2009).

4.2 - LLANOS DEL CAUDILLO - Expediente 20/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 6000 KWP SOBRE ESTRUCTURA FIJA promovido por SOLVENTUS S.L.U. 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 9, parcela 11.
- **Suelo:** Rústico de reserva, donde se ubican las instalaciones proyectadas y rustico no urbanizable de especial protección de infraestructuras y equipamiento (Protección de carreteras).
- **Superficie de la parcela:** 35,60 Ha
- **Superficie ocupada:** 25,90 Ha
- **Superficie a construir:** 649 m² Centro de Transformación (50 ud) y 6,82 m² Centro de Medida (1 ud)
- **Figura de planeamiento municipal:** Plan de Ordenación Municipal.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico Gonzalo García-Baquero Utrilla. Ingeniero Industrial.

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

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

1. Obtener la autorización administrativa y aprobación del proyecto por la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.
2. Obtener el informe Favorable de la Delegación de Educación, Ciencia y Cultura.
3. Obtener la autorización por la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda, administración titular de la carretera CM-3107, afectada por las instalaciones proyectadas.
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 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
5. Establecer necesariamente como superficie ocupada por las instalaciones de las plantas solares térmicas y fotovoltaicas la delimitada perimetralmente por cualquier elemento fijo

de las mismas incluido su vuelo, o por el vallado cuando éste se incluya en el proyecto **se considera necesario** que en el 50 % de dicha superficie se establezcan las siguientes medidas:

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

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

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

La superficie a replantar será de 12,95 ha.

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

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

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

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

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

4.3 - POZUELO DE CALATRAVA - Expediente 37/2010 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE INDUSTRIAL DESTINADA A ALMACENAMIENTO Y FABRICACIÓN DE COLCHONES SINTÉTICOS, promovido por AÑOS FUTUROS, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 40, parcelas 19, 67, 69, 124 y 145.
- **Suelo:** Rústico.
- **Superficie de la parcela:** 210.712 m²
- **Superficie a construir:** 7.488,65 m²
- **Superficie ocupada:** 7.262,80 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin planeamiento.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de ejecución. Azucena Hervás Calle. Arquitecta.
- **Uso y descripción:** La nave industrial consta de las siguientes dependencias:
 - Planta Baja: Almacén, Fábrica 1, Fábrica 2, Exposición, Vestíbulo, Escalera, Pasillo, Disponible 1, Descanso personal, Vestuario 1, Vestuario 2, Disponible 2 y Grupo electrógeno.
 - Planta Primera: Vestíbulo, Aseo 1, Aseo 2, Administración, Despacho 1, Despacho, 2, Almacén y Terraza

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

1. Obtener la autorización por la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, al encontrarse afectada la construcción proyectada por la carretera CM-412 de fecha 13 de diciembre de 2010.
2. Obtener la autorización de vertidos y abastecimiento de agua “pozo” por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 36.314 m² (50% de la parcela mínima de 72.628 m² necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
4. La superficie de 72.628 m², necesaria para la realización de la nave industrial proyectada, podría ser la parcela mínima a vincular a la citada construcción.
5. 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 de suelo rústico).

6. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento de suelo rústico y en la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. y en los informes sectoriales realizados por los correspondientes organismos oficiales.

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

4.4 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 38/2010 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de NAVE PARA APEROS, promovido por D. EDUARDO MONTOYA CASTELLANOS, 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 173, parcela 19.
- **Suelo:** No Urbanizable de Especial Protección. Zona de Ordenación 9.9. Regadíos del Iryda.
- **Superficie de la parcela:** 35.963 m²
- **Superficie a construir:** 267,99 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Eduardo Montoya García-Baquero. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** Nave para almacenar aperos de labranza.

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

1. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/98 de O.T.A.U y en el Decreto 177/2.010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.

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

4.5 - DAIMIEL - Expediente 41/2010 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de REHABILITACIÓN DE VIVIENDA, promovido por D. JOSÉ

SANROMA ALDEA, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de 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 74, parcela 75.
- **Suelo:** Rústico no urbanizable de especial protección cultural y natural.
- **Superficie de la parcela:** 18.187 m²
- **Superficie ocupada:** 540,78 m² (vivienda, invernadero y nave)
- **Superficie a rehabilitar:** 658,50 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución de rehabilitación. Agustín Mateo Ortega y Jesús Prieto Montesinos. Arquitectos.
- **Uso y descripción:**

		Ocupación (m ²)			Construida (m ²)
		Cubierta	Descubierta	Total (Cu+De)	
Casa	Zona A (a rehabilitar)	503,39	486,94	990,33	658,50
	Zona B	518,19	278,20	796,39	1.136,47
	Total A+B	1.021,58	765,14	1.786,72	1.794,97

Restaurante	Zona C (ya rehabilitada)	362,06		362,06	620,17
	Total A+B+C	1.383,64	765,14	2.148,78	2.415,14

Además en la parcela existen las siguientes edificaciones:

- Edificación de 75 m² (sala)
- Edificación de 25 m² (cocina y servicio)
- Chozo de carrizo de 75 m².

Edificaciones que se ceden ocasional y gratuitamente a asociaciones de artesanos para exposiciones de sus productos.

- Construcción de 165 m², decantadores de basura, que data de los años 60.

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 el informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de la Delegación de Educación, Ciencia y Cultura.
2. Obtener el informe favorable por Vicepresidencia y Consejería de Economía y Hacienda (Servicio de Turismo) respecto a la Ruta de Don Quijote.
3. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en los informes sectoriales y resoluciones realizadas por los correspondientes organismos oficiales.
4. Dadas las características Histórico Artísticas del inmueble a rehabilitar, considerado Patrimonio Arquitectónico en el P.O.M. de Daimiel, y al aplicarle la excepción de Parcela Mínima y Ocupación que establece la Disposición Adicional Sexta del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.; la Calificación Urbanística que Otorga la Comisión, implicará en aplicación del tercer párrafo de dicha Disposición Adicional, que la superficie mínima legalmente a vincular, sea la de la Finca Registral donde se ubica la Edificación a Rehabilitar; y cuyo número bajo el que está Inscrita, según consta en el expediente, es el 17.319 del Registro de la Propiedad de Daimiel.

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

5.- RUEGOS Y PREGUNTAS

Y no habiendo más asuntos que tratar, se da por terminada la sesión siendo las catorce horas del día al principio señalado.

Vº Bº
EL PRESIDENTE,

EL SECRETARIO,