En Ciudad Real, siendo las doce horas treinta minutos del día veintiocho de Abril 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. Gregorio Triguero López, representante competente de la Agencia del Agua (Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda).

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

D. Emilio José Aguirre Raez, representante competente en materia de Educación (Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura).

Dª Mª Carmen Gómez Fernández, representante competente en materia de Salud (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. Andrés Mingorance Samos, en representación de la Administración General del Estado.

D. Eduardo del Valle Calzado, en representación de la Federación de Municipios.

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

D. José Mª Coronado Tordesillas, en representación del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha.

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

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.- Gabinete Jurídico.
D^a Clara Anguita Hurtado de Mendoza.

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 Marzo de dos mil once, se aprueba por unanimidad, con la salvedad de que el Vocal de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente asistente a la misma fue D. José Díaz Salazar y no D. Francisco Gómez Zarcero como figuraba en la misma.

2.- PLANEAMIENTO

2.1 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Plan Especial de Reforma Interior de Mejora del Programa de Actuación Urbanizadora denominado: “La Unión”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

2.1.1.- ANTECEDENTES:

Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro: 4 de Abril de 2011, R. Único de Entrada nº 616.340.

Autor Documento Urbanístico: Gustavo A. Gómez Valadés, Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Mayo-Junio de 2.010.

Población: 31.120 Habitantes (I.N.E. 1-1-2010)

Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación: P.G.O.U.; C.P.U.: 12/03/1992;
B.O.P.: 03/06/1992

Promotor: Agente Urbanizador del P.A.U.; “MARESMAN 21, S.L.”

2.1.2.- OBJETO:

Recalificar 18.470 m² de Suelo Urbano Industrial, propiedad de la “Cooperativa Agrícola: La Unión”, pasando a tener Uso Residencial.

El Suelo Recalificado se ubica entre las Calles Baleares y La Paz y la Avda. Pablo Iglesias, siendo continuidad del resto de Suelo, no Recalificado, de la Cooperativa Agrícola.

2.1.3.- 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 152 de 9 de Agosto de 2.010.
- Publicación Diario: “El Semanal”, de 23 de Julio de 2.010.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones en contra del desarrollo del P.A.U.
- Documento Urbanístico Informado por los Servicios Técnicos Municipales: Sí.

2º Concertación Administrativa:

Sin trámites de Concertación Administrativa con los Municipios Colindantes.

- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	Deberá solicitarse necesariamente.
Dirección General del Agua/Agencia del Agua	X		La localidad de Alcázar de San Juan cuenta con un sistema de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración sobre el que la Agencia del Agua no tiene competencias ni gestiona su servicio.
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; debiendo realizar el promotor, en cualquier caso, un “Estudio de Valoración de Afecciones al Patrimonio Histórico”
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario.

Delegación Provincial Competente en Materia de Accesibilidad		X	Deberá solicitarse necesariamente.
Entidad Competente en Materia de Accesibilidad (COCEMFE, Castilla-La Mancha)	X		Informe donde se detallan los parámetros que en materia de Accesibilidad se deben definir.
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, Distribución)	X		Informe donde se le indica al Agente Urbanizador la disponibilidad de la Potencia solicitada y el punto de conexión correspondiente.
Compañía Suministro Gas		X	Se recomienda su solicitud
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Deberá solicitarse necesariamente
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su solicitud
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se recomienda su solicitud

- Se aporta escrito de fecha 21/07/2010 del Servicio de Evaluación Ambiental de la actual Delegación de Agricultura y Medio Ambiente, donde se le comunica al Ayuntamiento de Alcázar de San Juan que: “Conforme a la Ley 4/2007, de 08/03/2007, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha; una vez estudiada la documentación aportada y tras consultar la información ambiental disponible sobre la zona objeto de estudio, la modificación que se pretende no supone una ampliación o agravamiento de sus efectos ambientales negativos, por lo que no es necesario su sometimiento a procedimiento de Evaluación Ambiental”.

3º Aprobación Inicial: Ayuntamiento Pleno de Sesión Ordinaria de 1 de Marzo de 2011.

2.1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN QUE CONLLEVA EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA:

- Consideración de la situación de la actuación respecto del Casco Urbano de Alcázar de San Juan, así como la Ordenación Estructural definida en el P.G.O.U. y los viales que la delimitan y definen; ya que la modificación que en cuanto a Recalificación conlleva el Plan Especial, mejora las directrices de la estrategia de Evaluación y Ocupación Urbana, ya que el resto de Zonas Industriales colindantes ya han sido Recalificadas, concentrándose la oferta de Suelo Industrial en los Polígonos Industriales desarrollados en la zona norte del Municipio, con sucesivas ampliaciones de los mismos.

- Mejor desarrollo urbanístico del ámbito sobre el que se desarrolla el P.E.R.I.M., donde todo el entorno tiene Uso Residencial.
- Fomento de la Vivienda de Protección Pública en la localidad.

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

La Reclasificación, parcial, de Suelo de la Cooperativa Agrícola “La Unión” pasando de tener Uso Industrial/Comercial a Uso Residencial de Tipología Unifamiliar Adosada (V. Libre) y con Tipología Bloque (V.P.O.) queda resumida, en cuanto a reparto Superficial y Normativa Urbanística de la nueva Ordenación Detallada, en los siguientes Cuadros Resumen:

Normativa Urbanística.

	P.G.O.U.	P.A.U.
Superficie Total		18.470,00 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico		0,00 m ² s
Uso Principal		Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)		1,00 m ² t/m ² s
Coeficiente de homogeneización. En su caso		V.P.O. en Bloque: 0,85 V. Libre Unifamiliar: 1,20
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)		17.145,00 u.a.
Aprovechamiento Tipo (u.a.)		0,9283 m ² th/m ² s
(°) Superficie Neta		8.535,00 m ² s
Ordenanza		V. Libre Unifamiliar
Parcela mínima		150,00 m ² s
Frente mínimo		7,00 m
Retranqueos		Alineación Exterior: 0 m Lindero Posterior: 3 m
Número de Plantas		2 (B + 1)
Altura		7,00 m
Ocupación		75 %
Edificabilidad neta		1,1 m ² t/m ² s
Ordenanza		V.P.O., Tipología Bloque
Parcela mínima		1.000,00 m ² s
Frente mínimo		15,00 m
Retranqueos		Alineación Exterior: 0 m Lindero Posterior: 25 m
Número de Plantas		5 (B + 1 + 2 + 3 + 4)
Altura		17,00 m
Ocupación		B = 100 %, 1, 2, 3, y 4 = 75 %
Edificabilidad neta		3,00 m ² t/m ² s

Número Máximo de Viviendas / Densidad		148 Viv.; 80 Viv/Ha
---------------------------------------	--	---------------------

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		18.470,00 m ² s
(*) Edificabilidad lucrativa total		18.470,00 m ² t
Reserva de Suelo con destino V.P.P. (30 % Edif. Res. Total)	30% = 5.541,00 m ² t/ m ² s	77,64%= 14.340,00 m ² t /4.780,00 m ² s
Dotacional (20 m ² s/100 m ² t)	3.694,00 m ² s	3.695,00 m ² s
Zonas Verdes (18 m ² s/100 m ² t)	3.324,60 m ² s	3.325,00 m ² s
Aparcamiento Público	103 Plazas	93 Plazas
Aparcamiento Minusválidos 1/40 ó fracción/Aparcamiento Público	3 Plazas	2 Plazas
(°) Superficie neta		8.535,00 m ² s
Aprovechamiento		17.145,00 u.a.
(•) Suelo 10% A.T.A.R.	m ² s/10%/A.T.A.R. = 1.714,50 u.a.	m ² s/20%/A.T.A.R. = 3.429,00 u.a.
Instalaciones propias (1 C.T.)		48,00 m ² s
Red viaria		2.867,00 m ² s

(*) Los 18.470,00 m²t se descomponen a su vez en:

- 4.130,00 m²t con destino Vivienda Libre, Unifamiliar.
- 14.340,00 m²t con destino V.P.O., Tipología Bloque.

(°) Los 8.535,00 m²s se descomponen a su vez en:

- 3.755,00 m²s con destino Vivienda Libre, Unifamiliar.
- 4.780,00 m²s con destino V.P.O., Tipología Bloque.

(•) El 20 % A.T.A.R. (3.429 u.a.) se monetizará según Convenio Urbanístico.

2.1.6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- 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 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 la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico); si es que éste fuera necesario.
- Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social (Ley de Accesibilidad)

2.1.7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

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

- El título de la Alternativa Técnica del P.A.U. “La Unión” deberá ser “Plan Especial de Reforma Interior de Mejora”
- Del Documento Técnico deberán eliminarse todas las alusiones a “Plan Parcial”
- El contenido Documental (Texto y Planos) de la Alternativa Técnica deberá ajustarse totalmente a lo que establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. para los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora.
- La Alternativa Técnica del P.A.U. del P.P.M. de referencia 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)
- Aunque se asume que existen en el P.G.O.U. Sistemas Generales suficientes para hacer frente al incremento de Densidad Poblacional/Residencial que supone la Reclasificación de Suelo que plantea el P.E.R.I.M.; deberá detallarse y cuantificarse la localización de dichos Sistemas Generales, teniendo en cuenta que estos deberán cubrir no sólo la población actual sino la prevista, procedente del Planeamiento de Desarrollo del P.G.O.U. hasta ahora, y de cuyo claro ejemplo es el presente Plan Especial. En cualquier caso, habrá que descontar posibles Sistemas Locales procedentes del desarrollo de Unidades de Actuación Residenciales; debiendo por tanto actualizar y justificar por todo ello la suficiencia de Sistemas Generales en el P.G.O.U. a día de hoy.
- 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.
- 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; debiendo contar

el P.E.R.I.M. con un plano a Escala Gráfica adecuada donde se reflejen todas las Plazas Públicas de Aparcamiento, así como la localización de las correspondientes para Minusválidos.

- De la página 26 del P.E.R.I.M. deberá corregirse el número de Plazas de Aparcamiento Público que le resultan exigibles a la actuación; ascendiendo éstas en función de los tamaños establecidos para las Viviendas, a 103 Plazas y no a 93, debiendo considerar necesariamente las Plazas de Aparcamiento para Minusválidos, cuantificadas estas últimas en 3 Plazas, en aplicación de la Orden del Ministerio de Vivienda: VIV/561/2010.
- Igualmente, deberán corregir de la página 27 del P.E.R.I.M., que la superficie con destino Zona Verde asciende a 18 % de la Superficie Total Ordenada, puesto que será 18 m²s/100 m²t de Uso Residencial al tratarse de una Actuación mayor 6.000 m²t/Ha.
- Del número máximo de Viviendas, que ascenderá a 148, habrá que indicar el número que de ellas serán Libres y cuales Protegidas.
- Deberá establecerse la regulación relativa a la conservación de las Obras de Urbanización del ámbito del Sector, 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.
- Tanto el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, como el futuro Proyecto de Urbanización de éste, deberán 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.
- El P.E.R.I.M. deberá recoger expresamente, y justificar en todos los casos, lo que establece el Artículo 70,3 de la Ley 17/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, ya que el Plan Especial plantea una Modificación del Uso del Suelo no establecido en el P.G.O.U. vigente al día de hoy en Alcázar de San Juan.

2.1.8.- 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 Mejora 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 P.E.R.I.M. 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; complementos y correcciones que así deberán ser Certificados por el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan en base a los correspondientes Informes Técnicos Municipales.

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.

Advertir finalmente, que la Inscripción y Registro del P.A.U. del que el P.E.R.I.M. forma parte se realizará siempre que el Programa cuente con el “Proyecto de Urbanización” del ámbito que desarrolla el Plan Especial, puesto que el Trámite Administrativo del P.A.U. ha sido con Anteproyecto de Urbanización.

2.2 - BOLAÑOS DE CALATRAVA - Plan Especial de Reforma Interior de Mejora del Programa de Actuación Urbanizadora para la apertura de un nuevo Viario que unirá la calle La Fuente con la Calle Don Quijote, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

2.2.1.- ANTECEDENTES:

Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro: 14 de Abril de 2011, R. Único de Entrada nº 710.598.

Autor Documento Urbanístico: Vicente Cabrera Ruiz del Moral, Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Octubre de 2010.

Población: 12.236.

Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación: NN.SS., C.P.U. 05-10-1994, D.O.C.M. 18-11-1994.

Promotor: José Andrés, Ángel y Javier González Hernández, Agentes Urbanizadores.

2.2.2.- OBJETO:

Abrir un nuevo Viario sobre una manzana de Suelo Urbano Consolidado delimitada por las Calles: Almendros, La Fuente, Don Quijote y Beato Juan de Ávila.

Concretamente la nueva Calle unirá las Calles: La Fuente y Don Quijote.

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 238, de 13 de Diciembre de 2010.
- Publicación Diario La Tribuna de Ciudad Real, de 1 de Diciembre de 2010.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones y sin Alternativas Técnicas en competencia.
- Documento Urbanístico Informado por los Servicios Técnicos Municipales: Si.

2º Concertación Administrativa:

- Ayuntamientos de:
 - Daimiel.
 - Moral de Calatrava.
 - Torralba de Calatrava.
- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	Deberá solicitarse necesariamente
Dirección General del Agua/Agencia del Agua	X		La localidad de Bolaños de Cva. cuenta con un sistema de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración sobre la que la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda no tiene competencias ni gestiona su servicio
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias	X		Informe Favorable, al no verse afectados por la Actuación Urbanizadora ningún Bien Inmueble de A.D.I.F.
Carreteras de la J.C.C.M.	X		Sin afecciones a Carreteras de Titularidad Autonómica

Carreteras de la Excma. Diputación Provincial	X		Informe Favorable, al no afectar la Actuación Proyectada a carreteras o a Travesías de la Red Provincial de Titularidad de la Excma. Diputación de Ciudad Real
Patrimonio Cultural: 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	Deberá solicitarse necesariamente
Entidad Competente en Materia de Accesibilidad		X	Deberá solicitarse necesariamente
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 recomienda su solicitud
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Deberá solicitarse necesariamente
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su solicitud
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad

- Se presenta escrito del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente, emitido el 20 de Enero de 2011, mediante el que comunican al Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava que: *“Teniendo en cuenta que se trata de Suelo Urbano, que el P.A.U. contempla el Proyecto de Urbanización y que no conlleva Modificación Estructural respecto a lo que establecen las Normas Subsidiarias del Municipio, se considera que no se agravan los Efectos Ambientales negativos y por tanto el P.A.U. no debe someterse a Evaluación Ambiental”*.

3º Aprobación Inicial: Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 25 de Marzo de 2011.

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

- Reducir distancias entre calles al tratarse de una manzana excesivamente grande y con demasiado fondo.

- Integrar en el Tejido Urbano una bolsa de Suelo Urbano inaprovechado, para lo que se requiere la apertura de una nueva Calle que conexe dos Calles ya existentes.

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

La creación de la Calle de Nueva Apertura que conlleva el expediente establece el siguiente reparto superficial del ámbito sobre el que actúa, planteando además los siguientes Parámetros Urbanísticos en cuanto a Normativa Urbanística y Estándares de Calidad Urbana.

Normativa Urbanística.

	N.N.S.S.	P.A.U.
Superficie Total		4.221,30 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico		0,00 m ² s
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)		1,5872 m ² t/m ² s
Coefficiente de homogeneización. En su caso		No se establece
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)		6.700,25 u.a.
Aprovechamiento Tipo		
Superficie Neta		3.526,45 m ² s
Ordenanza	Residencial R2	Residencial R2
Parcela mínima	50,00 m ² s	50,00 m ² s
Frente mínimo	No se establece	No se establece
Retranqueos	No se establece	No se establece
Número de Plantas	2 (PB + 1)	2 (PB + 1)
Altura	No se establece	No se establece
Ocupación	P. Baja: 100% Resto Plantas: 90%	P. Baja: 100% Resto Plantas: 90 %
Edificabilidad neta	2 m ² t/m ² s	1,8999 m ² t/m ² s
Número Máximo de Viviendas / Densidad	No se establece	No se establece

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		4.221,30 m ² s
Edificabilidad lucrativa total		6.700,25 m ² t
Reserva de Suelo con destino V.P.P.	30%=2.010,07 m ² t/m ² s	0,00 m ² s
Dotacional	Por determinar	0,00 m ² s
Zonas Verdes	Por determinar	0,00 m ² s
Aparcamiento Público	Por determinar	34 Plazas
Aparcamiento Minusválidos 1/40 ó fracción / Aparcamiento Público	Por determinar	1 Plaza

Superficie neta		3.536,45 m ² s
Aprovechamiento		6.700,25 u.a.
Suelo 5% A.T.A.R. (6.700,25 u.a.)		176,32 m ² s
Instalaciones propias		0,00 m ² s
Red viaria		694,85 m ² s

2.2.6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- Justificación en base a la que se pueda admitir e Informar de forma Preceptiva y Vinculante un P.E.R.I.M. tramitado posteriormente a la Aprobación Inicial del P.O.M de Bolaños de Calatrava (Ayuntamiento Pleno de sesión de 25 de Febrero de 2010), pendiente de Aprobar Definitivamente al día de hoy por parte de la C.P.O.T. y U. Justificación que tendrá que estar relacionada con lo que establece el Artículo 130 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- 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 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 la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico); si es que éste fuera necesario.
- Informe tanto de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social; como, de al menos, una Entidad competente en materia de Accesibilidad.

2.2.7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

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

- Necesariamente, deberá hacerse referencia, y en todo caso justificar, la relación existente entre el presente P.E.R.I.M. y el P.O.M. de Bolaños de Calatrava, Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento mucho antes que el Trámite Administrativo del presente Plan Especial; P.O.M. pendiente únicamente al día de hoy de Aprobar Definitivamente por la C.P.O.T. y U.

- La Alternativa Técnica del P.A.U. de referencia 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)
- Necesariamente tendrá que especificarse que el Aprovechamiento del Bajo Cubierta, sea cual sea su uso, y siempre que esté permitido, 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.
- Deberá establecerse la regulación relativa a la conservación de las Obras de Urbanización del ámbito del Sector, 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.
- 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.
- Igualmente, y en relación con el Artículo 115 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. el Proyecto de Urbanización deberá contar necesariamente además, si fuera necesario, 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 Documento Técnico deberá recoger expresamente, y justificar en todos los casos, siempre que le sea exigible, lo que establece el Artículo 70,3 de la Ley 17/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, ya que se plantea una Modificación del Uso del Suelo (con posible aumento de Edificabilidad y Densidad Residencial) no establecido en el Planeamiento General vigente al día de hoy en la localidad.
- El ámbito espacial del estudio del P.E.R.I.M. deberá extenderse, al menos, al de la manzana delimitada por las Calles: Almendros, La Fuente, Don Quijote y Beato Juan de Ávila; todo ello en base a lo que para este tipo de Planes establece el R.P.L.O.T.A.U.

estudio que deberá reflejar necesariamente la Edificabilidad Bruta con la que quedará la citada Manzana al objeto de controlar que sobre ella no se supere la Edificabilidad Global Máxima que limita el T.R.L.O.T.A.U. En el caso de superarse la mencionada Edificabilidad, deberá justificarse su mantenimiento dentro de la Zona de Ordenación Urbanística del P.O.M. de Bolaños de Calatrava (En Trámite de Aprobación definitiva al día de hoy) en la que se encuentre el P.E.R.I.M.

- Los Cálculos que en cuanto a Edificabilidad, antes (7.535,69 m²t) y después de la apertura del nuevo Viario (6.700,25 m²t), y que justifican la ausencia de Estándares Urbanísticos, deberán realizarse en base a la Edificabilidad que se podría obtener edificando, con los Parámetros establecidos en las NN.SS., pero siempre antes de la apertura del nuevo Viario; es decir, deberán compararse gráficamente siempre los resultados pero con y sin la formulación del P.E.R.I.M. En cualquier caso deberán distinguirse Edificabilidades Bruta y Neta, siempre con consideraciones de Máximas.
- Necesariamente, también deberá compararse antes y después, según se indica en el apartado anterior, la Densidad Residencial/Poblacional que se podría obtener con y sin la formulación del P.E.R.I.M.; debiendo tener en cuenta que en cualquier caso la nueva Densidad Residencial deberá considerarse siempre como “Máxima”.
- En el caso de existir aumento de Densidad Poblacional, deberán considerarse además los Sistemas Generales correspondientes.
- Admitir únicamente el 5% de Cesión del Aprovechamiento Tipo estará en función del resultado comparativo de los puntos anteriores.
- Necesariamente deberá hacerse referencia al Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto así como a la Edificabilidad que deberá ir destinada a V.P.P., y que según el T.R.L.O.T.A.U. ascenderá al menos al 30% de la Total Edificabilidad Residencial por el hecho de tratarse de una Unidad de Actuación Urbanizadora delimitada como Suelo Urbano No Consolidado.
- Igualmente deberán establecerse todos los Parámetros Urbanísticos que no establecidos en las NN.SS. para la Normativa Urbanística, si establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. para Suelo Urbano No Consolidado. En este sentido se advierte que al tratarse de un P.E.R.I.M., y en función de los objetivos que éste establece, se podría plantear además el cambio de determinados Parámetros Urbanísticos que establece la Normativa Urbanística R2 de las NN.SS. por considerarlos de difícil aplicación al día de hoy; es decir el P.E.R.I.M. podría plantear además no solo la Modificación de la Normativa R2, sino la creación de una nueva Ordenanza expresamente aplicable al ámbito del mismo.
- Deberán concretarse las Viviendas mayores y menores de 120,00 m²t para poder concretar a su vez tanto las Plazas de Aparcamiento Públicas y Privadas como para Minusválidos.
- En general el Documento Técnico del P.E.R.I.M. deberá ajustarse en texto y planos a lo que para este tipo de Planes establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.;

debiendo recoger expresamente la repercusión que la formulación de éste implica respecto del Plan de Ordenación Municipal de Bolaños de Calatrava, Aprobado Inicialmente mucho antes que la publicación del presente Plan Especial, puesto que el mencionado P.O.M. al día de hoy está únicamente pendiente de aprobar Definitivamente por parte de la C.P.O.T. y U.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el P.E.R.I.M. de referencia, debiendo completarse y subsanarse según se especifica respectivamente en los apartados 6 y 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la Comisión, relativos a Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas.

No obstante, el Ayuntamiento podría optar por:

1º El Trámite Administrativo de un P.E.R.I. no asociado al desarrollo de un P.A.U.; posible opción dadas las pretensiones y ubicación física del Suelo que desarrolla el P.E.R.I.M. ahora Informado.

2º Continuar con el Trámite Administrativo del P.A.U. cuyo P.E.R.I.M. ahora se Informa Desfavorablemente; opción ésta última que sería viable siempre que el Ayuntamiento realizase una posible nueva exposición pública del P.O.M., que Redactado por él está pendiente de Aprobar Definitivamente al día de hoy por esta Comisión. Nueva exposición pública que requeriría una nueva Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento; así como que el P.O.M. nuevamente a exponer recogiese el ámbito sobre el que se desarrolla el presente P.E.R.I.M. como una Unidad de Actuación Urbanizadora a desarrollar mediante este tipo excepcional de Plan Especial.

2.3 - BOLAÑOS DE CALATRAVA - Plan Parcial de Mejora del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Residencial RBUB-6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

2.3.1.- ANTECEDENTES:

Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro: 8 de Septiembre de 2010 y 11 de Abril de 2011, R.U. de Entradas nº 1.901.725 y 669.361 respectivamente.

Autor Documento Urbanístico: Mª Eugenia Muñoz Benito y José Antonio González Baos, Arquitectos (TEMENOS: Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.)

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Marzo de 2.009.

Población: 12.236 Habitantes (I.N.E. 1-1-2010).

Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación: NN.SS., C.P.U. 05-10-1994, D.O.C.M. 18-11-1994.

Promotor: “Promociones Seis Diez, S.L.” Agente Urbanizador del P.A.U. del Sector RBUB-6.

2.3.2.- OBJETO:

Ampliar los límites físicos del Sector Residencial RBUB-6 delimitado y definido en las NN.SS., agregándole Suelo perteneciente al Sector Urbanizable Residencial RBUB-4 igualmente delimitado y definido en las NN.SS. de Bolaños de Calatrava; todo ello de la siguiente manera:

1º Sectores Urbanizables Residenciales según NN.SS.

- RBUB-4: 4,43 Ha
- RBUB-6: 3,01 Ha

2º Sectores Urbanizables Residenciales según P.P.M. Sector RBUB-6

- RBUB-4: 3,73 Ha
- RBUB-6: 4,069 Ha

La suma de las superficies de los Sectores Urbanizables afectados antes y después de la modificación de sus límites no coinciden al existir variación procedente de la medición topográfica del terreno afectado.

2.3.3.- 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.
- El Plan Parcial de Mejora del P.A.U. del Sector RBUB-6 de las NN.SS. se puede Informar por parte de la C.P.O.T. y U. una vez que se ha Archivado la Modificación Puntual de las NN.SS. de Bolaños de Calatrava que afectaba a los Sectores Urbanizables Residenciales RBUB-6 y RBUB-4, y cuya Aprobación Definitiva fue Suspendida según acuerdo de la C.P.O.T. y U. de sesión de 25 de Junio de 2.008; todo ello por estar dicha Modificación Puntual, parcial y directamente relacionada con los objetivos que plantea ahora el presente Plan Parcial de Mejora.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 96, de 21 de Mayo de 2.009.

- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 9 de Diciembre de 2.009.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones y sin Alternativas Técnicas en competencia.
- Documento Urbanístico Informado por los Servicios Técnicos Municipales: Sí.

2º Concertación Administrativa:

- Ayuntamientos de:
 - Daimiel
 - Almagro
 - Manzanares
 - Torralba de Calatrava
 - Moral de Calatrava
- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	Deberán solicitarse necesariamente
Dirección General del Agua/Agencia del Agua	X		<ul style="list-style-type: none"> • Depuración: Informe con observaciones, al depurar tanto la localidad de Almagro como Bolaños de Cva. en la misma E.D.A.R. • Abastecimiento: La localidad de Bolaños de Cva. incluida en la Mancomunidad de Aguas Campo de Calatrava, cuenta con un Sistema de Abastecimiento de Agua Potable sobre el que la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda no tiene competencia ni gestiona su servicio.
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario.
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias	X		Informe Favorable, al no verse afectados por la Actuación Urbanizadora del RBUB-6 ningún Bien Inmueble de A.D.I.F.

Carreteras de la J.C.C.M.	X		Sin afecciones a carreteras de la Red Autonómica de Castilla-La Mancha.
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial (Afección a CR-5111)	X		Informe Favorable, ya que el Sector afecta a un tramo de la CR-5111 que pasará a considerarse Travesía.
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico	X		Autorización del permiso de Intervención Arqueológica.
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario.
Delegación Provincial Competente en Materia de Accesibilidad		X	Deberá solicitarse necesariamente.
Entidad Competente en Materia de Accesibilidad (COCEMFE, Castilla-La Mancha)	X		Informe donde se detallan los parámetros que en materia de Accesibilidad se deben definir.
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	Deberá solicitarse necesariamente.
Compañía Suministro Gas		X	Se recomienda su solicitud.
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Deberá solicitarse necesariamente.
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su solicitud.
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad.

- Resolución de 07/05/2010 de la entonces Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Ciudad Real, sobre la Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización del Sector RBUB-6 de Bolaños de Calatrava (D.O.C.M. nº 93, de 17 de Mayo de 2.010), Expte: PRO-CR-10-0057.

3º Aprobación Inicial: Ayuntamiento Pleno de sesión de 20 de Julio de 2.010.

2.3.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN QUE CONLLEVA EL PLAN PARCIAL DE MEJORA:

- Obtención para el Ayuntamiento de un espacio Dotacional de grandes dimensiones demandado por el Ayuntamiento, localizando dicho suelo donde ha señalado este.

- Aumentar los límites del Sector RBUB-6 agregándole una parcela del Sector RBUB-4 favoreciendo el desarrollo ordenado de los Sectores Urbanizables evitando la formación de bolsas internas de suelo sin desarrollar.
- Equilibrar las superficies de los dos Sectores Urbanizables afectados.
- Adecuar la Tipología de Vivienda de Baja Densidad que señalan las NN.SS. para el Sector RBUB-6, a la demanda del Mercado Inmobiliario actual en el Municipio.

2.3.5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN QUE CONLLEVA EL PLAN PARCIAL DE MEJORA:

- Aumentar los límites físicos del Sector Urbanizable Residencial RBUB-6 definido y delimitado en las NN.SS. de Bolaños de Cva. agregándole Suelo del Sector Urbanizable colindante RBUB-4, éste último también de Uso Residencial.
- Se desconoce el grado de Modificación que en cuanto a Normativa Urbanística introduce el P.P.M. respecto de la inicialmente establecida en las NN.SS. para el Sector RBUB-6 inicial.

En cuanto a las nuevas características urbanísticas y reparto superficial que contempla el P.P.M., se resumen en los cuadros comparativos siguientes:

Normativa Urbanística.

	N.N.S.S.	P.A.U.
Superficie Total	30.100,00 m ² s	40.690,88 m ² s
Sistemas Generales adscritos		1.000,00 m ² s
Uso Principal		Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)		0,698 m ² t/m ² s
Coefficiente de homogeneización. En su caso		1,00
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)		28.415,60 u.a.
Aprovechamiento Tipo		0,698 m ² th/m ² s
Superficie Neta		19.830,50 m ² s
Ordenanza		Residencial Unifamiliar Adosada
Parcela mínima		100,00 m ² s
Frente mínimo		6,00 m
Retranqueos		Alineación a Vial o retranqueada: 3 m
Número de Plantas		PB + 1 + Bajo Cub.
Altura		7,00 m
Ocupación		PB= 100 % Resto de plantas= 80 %
Edificabilidad neta		1,1558 m ² t/m ² s
Ordenanza		Residencial Plurifamiliar

Parcela mínima		500,00 m ² s
Frente mínimo		No se establece
Retranqueos		Según plano 0-3: Alineaciones y Ordenación Acotada
Número de Plantas		PB + 1 + Ático Retranqueado
Altura		7,00 m
Ocupación		El resultado de las alineaciones interiores y exteriores
Edificabilidad neta		2,26 m ² t/m ² s
(°) Número Máximo de Viviendas / Densidad		200 Viv.; 49,15 Viv/Ha

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		40.690,88 m ² s
Edificabilidad lucrativa total		28.415,60 m ² t
Reserva de Suelo con destino V.P.P. (50 % Edif. Res. Total)	14.207,80 m ² t/m ² s	14.207,80 m ² s
Dotacional (20 m ² s/100 m ² t)	5.683,12 m ² s	5.683,12 m ² s
Zonas Verdes (18 m ² s/100 m ² t)	5.114,80 m ² s	5.129,82 m ² s
Aparcamiento Público	185 Plazas	194 Plazas
Aparcamiento Minusválidos 1/40 o fracción/Aparcamiento Público	5 Plazas	6 Plazas
Superficie neta		19.830,50 m ² s
Aprovechamiento		28.415,60 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R. (28.415,60 u.a.)	2.841,56 m ² t/m ² s	2.841,56 m ² t/ m ² s
Instalaciones propias (4 C.T.)		48,00 m ² s
Red viaria		8.999,62 m ² s

(°) De las 200 Viviendas: 100 serán en Tipología Unifamiliar Adosada (mayores de 120,00 m²t) y otras 100 en Plurifamiliar (menores de 120,00 m²t); de forma que 11.248,35 m²t serían menores de 120,00 m²t y 17.167,49 m²t lo serían mayores de 120,00 m²t.

2.3.6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- Justificación en base a la que se pueda admitir e Informar de forma Preceptiva y Vinculante un Plan Parcial de Mejora tramitado anteriormente a la Aprobación Inicial del P.O.M de Bolaños de Calatrava (Ayuntamiento Pleno de sesión de 25 de Febrero de 2010), pendiente de Aprobar Definitivamente al día de hoy por parte de la C.P.O.T. y U.
- 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 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 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 desarrollo del Sector Urbanizable RBUB-6.
- 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 la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social respecto del cumplimiento de la Ley de Accesibilidad.

2.3.7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Plan Parcial de Mejora deberá corregirse y completarse según recogen las siguientes Observaciones:

- Necesariamente, deberá hacerse referencia, y en todo caso justificar, la relación existente entre el presente P.P.M. y el P.O.M. de Bolaños de Calatrava, Aprobado Inicialmente éste último por el Ayuntamiento posteriormente al Trámite Administrativo del presente Plan Parcial de Mejora; P.O.M. pendiente únicamente al día de hoy de Aprobar Definitivamente por la C.P.O.T. y U.
- La Alternativa Técnica del P.A.U. del P.P.M. de referencia 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)
- 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.
- 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; debiendo contar el P.P.M. con un plano a Escala Gráfica adecuada donde se reflejen todas las Plazas Públicas de Aparcamiento, así como la localización de las correspondientes para Minusválidos.

- Deberá establecerse la regulación relativa a la conservación de las Obras de Urbanización del ámbito del Sector, 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.
- Tanto el P.P.M de referencia, como el futuro Proyecto de Urbanización de éste deberán 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 del P.P.M. del Sector RBUB deberá contar necesariamente además con el correspondiente “Proyecto de Suministro Eléctrico a la Urbanización”; puesto que el desarrollo del futuro P.A.U. del P.P.M. 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 Documento Técnico deberá recoger expresamente, y justificar en todos los casos, lo que establece el Artículo 70,3 de la Ley 17/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, ya que se plantea una Modificación del Uso del Suelo no establecido en el Planeamiento General vigente al día de hoy en la localidad.
- Necesariamente se deberán especificar aquellos nuevos parámetros urbanísticos que en cuanto a Normativa Urbanística plantea ahora el P.P.M. respecto del Sector RBUB inicialmente contemplado en las NN.SS.; y en función de las cuales se deberán establecer, justificadamente, los Sistemas Generales correspondientes en base al incremento “poblacional” que necesariamente también deberá cuantificarse. En estos sentidos, se recomienda incluir un cuadro comparativo que recoja todos los cambios que introduce el P.P.M. del Sector RBUB-6.
- Tanto la Edificabilidad Bruta que contempla el P.P.M., cifrada en 0,698 m²/m²s, como la Densidad Máxima Residencial, cuantificada en 49,15 Viv./Ha están mal calculadas, puesto que incluyen 1.000 m² de Suelo de Sistema General del que no se justifica su procedencia.
- Necesariamente deberán recogerse las nuevas características con las que quede el Sector RBUB-4 para el que deberá establecerse la correspondiente “Ficha Urbanística” según determina el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

- Del número máximo de Viviendas que ascenderá a 200, habrá que indicar el número que de ellas serán Libres y cuáles Protegidas.

2.3.8.- 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 Parcial de Mejora 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 P.P.M. 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; complementos y correcciones que así deberán ser Certificados por el Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava en base a los correspondientes Informes Técnicos Municipales.

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 Resolución de 07/05/2010 de la entonces Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente sobre la: “Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización del Sector RBUB-6 de Bolaños de Calatrava”, Expte: PRO-CR-10-0057 (D.O.C.M. nº 93, de 17 de Mayo de 2.010)

Advertir finalmente, que la Inscripción y Registro del P.A.U. del que el presente P.P.M. forma parte se realizará siempre que el Programa cuente con el “Proyecto de Urbanización” del ámbito que desarrolla el Plan Parcial, puesto que el Trámite Administrativo del P.A.U. ha sido con Anteproyecto de Urbanización.

3.- ESTUDIOS DE DETALLE

3.1 - ALMAGRO - Estudio de Detalle del “Área de Renovación Urbana delimitada en las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico ubicada en las proximidades del Convento de Santo Domingo: Zona 7”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro: 10 de Marzo de 2011, R. Único de Entrada nº 441.531.

Autor Documento Urbanístico: Alarak Consultores, S.L.P.; Ricardo Moraleda Novo, Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No

Fecha Redacción Documento: Junio 2010

Promotor Estudio de Detalle: Promociones “Clavero Fernández de Córdoba, S.L.”

Informe Técnico Municipal: Si

Exposición Pública realizada: D.O.C.M. nº 219, de 12 de Noviembre de 2010 y Diario Lanza de 30 de Octubre de 2010.

Aprobación Inicial: Ayuntamiento Pleno de sesión de 27 de Enero de 2011.

3.1.1.- INFORME:

El Estudio de Detalle de referencia se desarrolla sobre una parcela de Suelo Urbano Consolidado cuya superficie asciende a 14.393,91 m²s. El Documento Técnico de Ordenación también cuenta con el Anteproyecto de Urbanización del ámbito de la actuación.

La Ordenación del ámbito que recoge el Estudio de Detalle plantea el siguiente reparto superficial:

- Suelo Neto Residencial	10.524,61 m ² s
- Viario de nueva creación	3.196,54 m ² s
- Zona Verde de Sistema Local	633,40 m ² s
- <u>Equipamiento: Infraestructuras y Servicios Urbanos</u>	<u>39,36 m²s</u>
- Superficie Total Estudio de Detalle	14.393,91 m ² s

El viario de nueva creación se corresponde con tres Calles perpendiculares al “Callejón de Casablanca” que unirán éste con otras tres Calles contempladas en el Sector Residencial S-9, cuyo P.A.U. fue Informado de forma preceptiva en C.P.O.T. y U de sesión de 25 de Junio de 2008, y cuyo Agente Urbanizador de entonces coincide con el promotor del Estudio de Detalle de ahora (Promociones Clavero Fernández de Córdoba S.L.)

La formulación del Estudio de Detalle está prevista y regulada en el Artículo 11 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Almagro, dentro del apartado “otras actuaciones” entre las que se incluye el área que desarrolla el Estudio de Detalle con Calificación Urbanística 7 de Renovación Urbana, manteniéndose las determinaciones y parámetros urbanísticos establecidos para dicha Zona 7 (Artículos 257 a 262 de las NN.SS.), de los que se destacan los siguientes:

- Uso y Tipología: Residencial, Vivienda Aislada.
- Densidad Máxima de Viviendas: No se establece.
- Altura Máxima Edificable: PB + 1 (7,00 m)
- Frente Mínimo de Parcela...: 8,00 m

- Parcela Mínima.....: 60 m²s
- Fondo Medio (¿?).....: 6,00 m
- Ocupación Máxima.....: 75%
- Índice de Edificabilidad Neta: 1,50 m²t/m²s

En cuanto a los datos de Edificabilidad, únicamente se cita que en función de la Neta que se establece para el Suelo Neto Residencial, se podrán obtener un total de 15.786,91 m²t, lo que equivaldría a una Edificabilidad Bruta Total de 1,096 m²t/m²s.

Aunque no se establece ningún tipo de Densidad Máxima (Residencial o Poblacional), el Documento Técnico asume la Cesión al Ayuntamiento de Almagro del 19% del Aprovechamiento Tipo en concepto de participación pública en las “Plusvalías” generadas por la acción pública urbanística.

3.1.2.- OBSERVACIONES TÉCNICAS AL ESTUDIO DE DETALLE

- Aunque la formulación del presente Estudio de Detalle aparece regulada, y esté prevista en el Artículo 11 de las NN.SS. de Almagro, Aprobadas Definitivamente en C.P.U. de sesión de 25/07/1991 (D.O.C.M. de 13/11/1991), hay que advertir que las actuaciones a nivel de Urbanización que plantea el Estudio de Detalle, implica que el Régimen Urbanístico del Suelo aplicable a éste, en aplicación tanto del Texto Refundido como del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., sea el de “Suelo Urbano No Consolidado”; debiendo abordarse mediante la Delimitación de una Unidad de Actuación, Urbanizadora o no, ajustada a lo que corresponda de los Artículos 45 y 69 del T.R.L.O.T.A.U.
- En ningún punto del Estudio de Detalle se hace referencia al Régimen Urbanístico del Suelo que se Ordena; todo ello independientemente de lo que para el área de la Zona 7 establezcan y prevean las NN.SS. de Almagro; y menos con la finalidad de los Estudios de Detalle que se establece en la Legislación y Reglamentación aplicable en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de nuestra Comunidad Autónoma, agravada además por el hecho de tener que Urbanizar para poder obtener el Aprovechamiento de la Parcelación resultante de la Ordenación que realiza el Estudio de Detalle.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle de referencia en base a las Observaciones Técnicas que del mencionado Documento Urbanístico se realizan en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

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 - MANZANARES - Expediente 4/2011 para Autorización de Actividad provisional en suelo urbanizable para CREACIÓN DE ÁREA DE APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS Y REMODELACIÓN DE ACCESOS A LA ESTACIÓN DE SERVICIO REPSOL “NUESTRA SEÑORA DE PEÑARROYA”, promovido por CARBURANTES NUESTRA SEÑORA DE PEÑARROYA S.L., 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 Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

4.1.1.- CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Ramal de conexión, carretera CM-9313, margen derecho.
- **Suelo:** Urbanizable Sectores S-8a y S-8b (Uso residencial).
- **Superficie de la parcela:** 17.900 m²
- **Superficie ocupada:** 17.900 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Máximo Cruz Sagredo. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
- **Uso y descripción:**

- **Objeto del proyecto**

El objeto que se persigue en este proyecto es:

De una parte dotar a la Estación de Servicio, que cuenta actualmente con: restaurante, cafetería, hostel, tienda y comercio; de unos accesos con la precisa seguridad vial, que ordenen el tráfico, con un horizonte de 20/25 años.

Y de otra, completar los Servicios con un aparcamiento para un tráfico con un cierto componente de vehículos pesados, que estas instalaciones y los vehículos que a ella afluyen precisan.

Los terrenos disponibles para la creación de un área de aparcamiento de vehículos, están situados en la margen derecha de la Ctra. Ramal de conexión CM-9313, justo enfrente de la Estación de Servicio, lo que implica la aparición de dos pequeñas circulaciones de vehículos (cruces) para el pasa de una a otra instalación.

- **Descripción de las obras**

De forma genérica las obras consisten en la construcción de un aparcamiento para vehículos en la M.D. del ramal de conexión de la C;-9313 y al mismo tiempo la ordenación de los accesos a la Estación de Servicio Nuestra Señora de Peñarroya.

Tanto el platillo de la rotonda, como el resto de las isletas que se generan serán canalizadas, mediante bordillos abordables, y la pintura y resguardos precisos. Se realizarán según la normativa vigente, siguiendo la norma 8.2 -I.C. y lo señalado en el

Plano Secciones Tipo. En cuanto al ancho de los carriles y dimensionamiento, se han tenido en cuenta las recomendaciones sobre glorietas de M.O.P.T y M.A., con especial consideración del preciso confinamiento de los vehículos en los carriles que eviten movimientos erráticos.

- **Firmes adoptados**

El firme de los carriles, se proyecta para un tráfico pesado T4.1 y una explanada con categoría E2, adoptándose la sección estructural 4.1.2.1 que a su vez concuerda con el firme que actualmente tiene la carretera según las calicatas que hemos realizado. Para las zonas de interiores, pistas de circulación de la estación y aparcamiento proyectado, se elige la sección 4.1.2.4 que también concuerda con el pavimento con el que está ejecutado actualmente el firme de la estación. Esta, se refuerza con 15 cm de Z.1 sobre la explanada E2, a los efectos de resistir los esfuerzos de giro en velocidades bajas.

- **Aparcamiento y otras obras**

El aparcamiento se proyecta con acera perimetral a partir de la línea marcada por la zona de dominio público; Z.D.P., al mismo nivel que el pavimento y elevada en el resto del límite de la propiedad, facilitando el discurrir del agua de lluvia hacia la cuneta en la misma forma que lo hace actualmente, que las evacuan hasta las obras de fábrica de la carretera.

La explanada tendrá una pendiente del 1%, hacia la cuneta desde el lado opuesto. Por la zona destinada a acera se sitúan las canalizaciones eléctricas que alimentarán las farolas de alumbrado del aparcamiento. Se proyecta, también el correspondiente paso de conducciones eléctricas de baja tensión en la CM- 9313, junto al paso de peatones, que marcará el paso de los usuarios del aparcamiento por la vía CM-9313. Su toma de corriente se conectará a través de una arqueta existente al cuadro eléctrico general de las instalaciones.

Por último, se proyecta el cerramiento del aparcamiento situado a partir de la arista exterior de la zona de dominio público que evita en lo posible actos vandálicos. Estará formado por postes metálicos en L y malla metálica electrosoldada de dos metros de altura. Se le dota de acceso y salida única para los usuarios peatones.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el expediente por considerar que la obras que se pretende autorizar, no se ajustan a lo que establece el Artículo 172, El régimen de autorizaciones provisionales de actividades, del Decreto Legislativo 2.010, de 18/05/2.010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

4.2 - ALCÁZAR DE SAN JUAN (Cinco Casas) - Expediente 2/2011 sobre Calificación

Urbanística en suelo rústico para la LEGALIZACIÓN DE ALMACÉN PARA EMPAQUETADOS DE FRUTAS Y HORTALIZAS, promovido por S.A.T. RAMAFRUT, 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.

4.2.1.- CARACTERÍSTICAS

- **Situación:** Polígono 89, parcela 36 y 37.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de ordenación 9.9. Regadíos del IRYDA.
- **Superficie de la parcela:** 138.600 m²
- **Superficie a construir:** 809,77 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Elvis Moreira Viedma de Beja. Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Uso y descripción:** Consta de las siguientes edificaciones:
 - Nave de manipulado: 648,14 m², en esta zona se almacena y manipula los pimientos que llegan del campo.
 - Almacén 1 con acceso a la nave de manipulado: se sitúan 2 aseos, anteaeso y oficina.
 - Almacén 2: 53,81 m² que se utiliza para usos varios.

Se trata de la producción y manipulación de pimientos para comercialización en fresco. Este producto se envasa en estas instalaciones en diferentes tipos de confección que en resumen son:

- Cajas de 7 kg a granel, categoría 1ª.
- Cajas de 160 kg a granel, categoría 2ª.

La nave está zonificada por sectores, dispone de una zona de recepción del género procedente del campo y desde aquí se distribuye a la zona que se señala como línea de manipulación.

El género se descarga en la zona de entradas, se pesa y se identifica con todos los datos necesarios para mantener trazabilidad. Cada origen o parcela distinta es identificada con un único nº de partida o lote. Una vez identificados se apilan en la zona de entrada de género para su posterior manipulación.

Desde aquí sale hacia las líneas de manipulación donde van volcando automáticamente por una volcadora, pasa a través de unos cepillos donde se eliminan los restos de tierra, barro y hojas pegadas, de ahí pasa a una cinta transportadora que lo conduce al sistema de transporte y selección, donde se va seleccionando el producto en función de la calidad y tamaño, desechándose los productos perjudicados o bien que su tamaño no sea adecuado. Esta función la desempeñan especialistas. Posteriormente hay un encajado y empaquetado y por último un etiquetado y paletizado.

4.2.2.- 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 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 y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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

4.3 - VILLAHERMOSA - Expediente 5/2011 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción 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.

4.3.1.- 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:** 12.224,34 m²
- **Superficie ocupada:** 11.764,12 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. Manuel Jesús Garrigós Muñoz, Ingeniero Agrónomo y Víctor Sevilla Jiménez, Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción de la actividad:** El proyecto tiene como objeto la instalación de Explotación Extensiva, por medio de la construcción de seis edificios con los usos y dimensiones siguientes:
 - Nave alojamiento ganado en lactación. Construcción simétrica a base de estructura de hormigón prefabricado de 6.392,37 m² ocupados y 6.852,59 m² construidos para el alojamiento de ganado ovino en producción (hasta 2.400 ovejas, a razón de más 2,25 m² por oveja), y la instalación de una sala de ordeño. Con unas dimensiones totales de 151,12 x 42,30 m, una altura de pilares de 7,15 m y 8,46 m de altura a cumbre. Toda la nave tiene una sola planta, salvo la zona de ordeño que se compone de dos plantas distribuidas de la siguiente forma:

- En planta baja: la propia sala de ordeño, sala de espera de ovejas para el ordeño y sala de recepción de leche.
- En planta primera: altillo donde se instalarán los equipos de refrigeración y compresor de la sala de recepción de la leche, caldera, almacén de productos veterinarios y zona de descanso para trabajadores (aseos, cocina y dormitorios).
- Una nave para alojamiento de ovejas vacías, carneros y almacenamiento de piensos (atrojes), denominada nave almacén pienso y ganado vacío. Ya que tiene una sola planta la superficie construida y ocupada es de 4.246,92 m², con unas dimensiones totales de 100,40 x 42,30 m, la altura a pilares será de 7,15 m y 8,46 m de altura a cumbrera.
- Nave nodriza, a base de hormigón prefabricado con una superficie construida y ocupada de 848,28 m², con unas dimensiones de 40,70 x 20,42 m, con una altura a pilares de 5,11 y a cumbrera de 6,39 m. En dicha nave se alojarán los corderos el primer mes de vida hasta su venta a cebaderos de cordero. Junto a la nave nodriza se construirá un pequeño local para la caldera de biomasa y almacenamiento de ésta.
- Casa de trabajadores, a base de hormigón “in situ” y fábrica de ladrillo cerámico, cuenta con una superficie total construida de 230,74 m², la altura de los muros será de 3,64 m y a cumbrera de 5,14 m. Formado por cuatro pequeñas viviendas de uso exclusivo para trabajadores de la explotación, hay que tener en cuenta que hay que realizar dos ordeños diarios, y la jornada de trabajo dura de 6,00 h a 18,00 h, más las épocas de parideras, que hace conveniente que algunos trabajadores con su familia puedan vivir durante algunas temporadas en la explotación.
- Sala de caldera junto a nave de alojamiento de ganado, centrada respecto a casa de trabajadores.

	SUPERFICIE OCUPADA (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (m ²)
NAVE ALOJAMIENTO GANADO	6.392,37	6.852,59
NAVE NODRIZAS	848,28	848,28
NAVE ALMACÉN PIENSO Y GANADO VACÍO	4.246,92	4.246,92
CASAS TRABAJADORES	230,74	230,74
SALA CALDERA	16,06	16,06
SALA GENERADOR AIRE CALIENTE Y ALMACÉN BIOMASA	29,75	29,75
TOTAL CONSTRUCCIONES AMPLIACIÓN	11.764,12	12.224,34

4.3.2.- 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 la autorización de vertidos y concesión de agua por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
2. La superficie mínima necesaria en función de la edificabilidad para realizar las construcciones proyectadas será de 244.487 m², que podrá ser la superficie mínima a vincular a la explotación ganadera proyectada.
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.

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

Antes de finalizar la sesión de exposición de los expedientes que conforman el Orden del Día de la Comisión, abandonan la Sala de Juntas los Vocales D. Antonio Barco Fernández y D. Eduardo del Valle Calzado.

Finalizada la exposición, por parte del Ponente de la Comisión, de todos los expedientes incluidos en el Orden del Día de ésta, toma la palabra el Sr. Presidente, D. José Antonio Carrillo Morente, quien pasa a exponer brevemente los contenidos de los nuevos Reglamentos de la Actividad de Ejecución y de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha; reglamentos aprobados por el Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha los días 19 y 26 de abril de 2011 respectivamente.

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE,

EL SECRETARIO,