

En Ciudad Real, siendo las 10 horas treinta minutos del día catorce de Diciembre de dos mil seis, se reúne la Comisión Provincial de Urbanismo, en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo, 6ª planta, edificio administrativo de Servicios Múltiples.

**PRESIDENTE.-** Ilmo. Sr. D. Santiago García Aranda, Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.

**VICEPRESIDENTE.-** Ilmo. Sr. D. Lorenzo Selas Céspedes, Delegado Provincial de Vivienda y Urbanismo.

**VOCALES.-** D. José Diego Caballero Klink, en representación de la Delegación de Industria y Tecnología.

D. Félix Gómez Valbuena, en representación de la Delegación de Medio Ambiente.

D. José Díaz-Salazar Álvarez, en representación de la Delegación de Agricultura.

D. José Luis Ruiz Rodríguez, en representación de la Delegación de Cultura.

Dª Isabel Cañas Villahermosa, en representación de la Delegación de Sanidad.

D. Luis García López, en representación de la Delegación de Bienestar Social.

D. José Luis Arias Moreno, en representación de la Delegación de Educación y Ciencia.

Dª Isabel López Fernández, en representación de la Delegación de la Junta.

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

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

D. José-Miguel Lázaro Rodríguez, experto en urbanismo.

Dª Clara Anguita Hurtado de Mendoza, experta en urbanismo.

D. Andrés Mingorance Samos, en representación de la Administración General del Estado.

D. Agustín García del Castillo, en representación de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha.

**PONENTE.-** D. Antonio Mateo Sánchez, Jefe de Servicio de Urbanismo de la

Delegación de Vivienda y Urbanismo.

**SECRETARIO.-** D. Juan-Miguel Huertas Abolafia, Secretario de la Delegación de Vivienda y Urbanismo.

**EXCUSAN.-** Gabinete Jurídico.  
D. Román Rivero Nieto.  
D. Francisco Chico de Campos.  
D. Pedro Castro Álvarez.

## **ORDEN DEL DÍA:**

### **0 - LECTURA Y APROBACION, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESION ANTERIOR.**

Leída el Acta de la sesión anterior se aprueba por unanimidad.

### **1 - PLANEAMIENTO:**

#### **1.1. - ARENALES DE SAN GREGORIO - Plan de Delimitación de Suelo Urbano, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

**Autor Documento Urbanístico:** Jesús Pintado Manzanque. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

#### **1.- ANTECEDENTES**

- **Población:** 696 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)
- **Planeamiento Urbanístico Actual, Fecha de Aprobación Definitiva y Publicación de ésta:** Sin planeamiento.
- El Ayuntamiento ha justificado documentalmente, en reiteradas ocasiones, los requisitos establecidos en los Artículos 24,5 y 39,1 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente, relativos a la exención del deber de disponer de Plan de Ordenación Municipal, Redactando por lo tanto el presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano; por lo que no resulta de aplicación lo que establecen los Artículos 24,6 y 39,3 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente, no procediendo por estos motivos la Resolución del Consejero de Vivienda y Urbanismo.

#### **2.- TRÁMITE ADMINISTRATIVO**

- El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establecen los artículos 37 del T.R.L.O.T.A.U. y 136 del R.P.L.O.T.A.U.
- Informe de Concertación Interadministrativa con la Consejería competente en Materia de Ordenación Territorial y Urbanística (Artículo 134, R.P.L.O.T.A.U.): Solicitado por el Ayuntamiento en fecha 22 de Julio de 2.005 (R.E. 8710) y emitido el 4 de Agosto de

2.005; remitido desde la Delegación de Vivienda y Urbanismo al Ayuntamiento en la misma fecha.

- **Información Pública:**

- D.O.C.M. nº 141 de 15 de Julio de 2.005.
- Diario La Tribuna de Ciudad Real de 27 de Julio de 2.005.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones de ningún tipo.

- **Concertación Administrativa:**

- Ayuntamientos Colindantes:
  - Campo de Criptana.
  - Tomelloso.

Estos dos Municipios son los únicos con los que limita Arenales de San Gregorio.

• **Informes Sectoriales (Artículo 135, 2, b) R.P.L.O.T.A.U.):**

1º Dirección General del Agua: Se aporta, data de Enero de 2.005, y de su lectura no se deducen impedimentos al P.D.S.U. Redactado, ni en cuanto a Abastecimiento ni respecto a Saneamiento y Depuración.

2º Informe Favorable (Condicionado) de Bienestar Social emitido el 20 de Octubre de 2.005 por la Unidad Técnica de la Delegación de Bienestar Social en Ciudad Real.

3º Informe de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, emitido el 20 de Junio de 2.006, y remitido al Ayuntamiento en la misma fecha.

4º Ni se presenta ni se hace alusión al Informe que ha de emitir la entidad competente en materia de Bienestar Social.

• **Otros Informes Sectoriales presentados:**

- Informe Favorable (condicionado) de la Delegación Provincial de Sanidad, emitido el 14 de Junio de 2.006.

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, emitido el 21 de Julio de 2.006, y relativo al Dominio Público Hidráulico, Planificación Hidrológica (Capacidad de Desagüe y de Recursos Hídricos), así como Protecciones de cauces, riberas y márgenes.

- Informe de la empresa Municipal de Aguas (Aquagest) relativa a la disponibilidad de suministro de Agua Potable en la localidad.

• **Otros Informes Solicitados pero no presentados:**

- Informe de la Consejería de Educación y Ciencia respecto del Equipamiento Educativo existente o previsto en la localidad.

### **3.- EVALUACIÓN AMBIENTAL PRELIMINAR (EXPTE: PL/OT/CR/591)**

- E.A.P. emitida por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en fecha 28 de Febrero de 2.006.
- Informe-Adecuación del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural emitido el 30 de Noviembre de 2.006 relativo a la adecuación del último ejemplar del P.D.S.U., remitido por el Ayuntamiento para su Aprobación Definitiva, a la E.A.P. de que ha sido objeto el P.D.S.U.; Informe-Adecuación del que se destacan las siguientes indicaciones:

*1.-En relación con la medida vinculante primera debe ampliarse la superficie de suelo rústico protegido al norte del municipio por existir elementos geomorfológicos sin cartografiar.*

*2.-La medida vinculante cuarta debe tenerse en cuenta en los proyectos de urbanización de los suelos pendientes de consolidar.*

*3.-En relación con la medida vinculante quinta sobre abastecimiento de agua y autorización de vertido de aguas residuales, se aporta informe de AQUAGEST que garantiza suficiencia del recurso, también se aporta solicitud de autorización de vertido de las aguas depuradas; lo cual se considera suficiente en base a las características de la localidad.*

*4.- No se aporta el informe vinculante de la Dirección General del Agua conforme a la medida vinculante sexta. (Se aporta, data de Enero de 2.005)*

*5.-En relación con la medida vinculante séptima, si de la carta arqueológica se derivara la existencia de suelo rústico de protección cultural, debe recogerse en la cartografía y en la normativa del Plan.*

*6.-Por último indicar que en la página 96 la referencia a la gestión de residuos de construcción y demolición debe eliminarse o adaptarse a la legislación vigente.*

### **4.- APROBACIÓN INICIAL**

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de fecha 13 de Septiembre de 2.005.

### **INFORME DEL P.D.S.U.**

Atendiendo a cada uno de los Documentos de que ha de constar el P.D.S.U., según los Artículos 40 y 52 del R.P.L.O.T.A.U.

### **1º Memoria Informativa y Justificativa (Artículos 41 y 42 del R.P.L.O.T.A.U.)**

- Memoria Informativa

Se presenta y se ajusta parcialmente a lo que establece el Artículo 41,1 del R.P.L.O.T.A.U., por lo que deberá ajustarse totalmente a él, fundamentalmente en cuanto a lo establecido en el Artículo 41,1,b) del R.P.L.O.T.A.U.; ya que no se hace referencia a las Zonas de Ordenación Urbanística que parecen considerarse según se comprueba en los Planos de Ordenación 02a y 02b.

En esta parte del P.D.S.U. se ha incorporado a la Evaluación Ambiental Preliminar de que ha sido objeto el expediente, figurando también la Evaluación Ambiental o Estudio Ambiental elaborado por el Redactor del P.D.S.U. y en el que se basa la E.A.P. realizada por la Dirección General de Calidad Ambiental.

- Memoria Justificativa

Se presenta y se ajusta parcialmente a lo que establece el Artículo 41,2 del R.P.L.O.T.A.U., por lo que deberá ajustarse totalmente a él, ya que no se justifican las determinaciones de carácter Estructural y Detallado que establecen los Artículos 19 y 20 del R.P.L.O.T.A.U. a los que lleva el Artículo 41,2 del mencionado Reglamento.

Se deberán justificar los Estándares de Calidad Urbana que determinen los Artículos 21, 1, 2 y 3 y 23 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

## **2º Planos de Información (Artículo 42 R.P.L.O.T.A.U.)**

Se ajustan parcialmente a los que establece el Artículo 42 del R.P.L.O.T.A.U., por lo que deberán completarse con los que resulten necesarios y exigibles en función del tipo de Planeamiento (P.D.S.U.), ya que deberán ser complementados en cuanto a lo que establece el Artículo 42 puntos 4, 5 y 6 del R.P.L.O.T.A.U.

## **3º Normas Urbanísticas y Fichas de Planeamiento, Desarrollo y Gestión (Artículos 43 a 47 del R.P.L.O.T.A.U.)**

### **3.1. Normas Urbanísticas generales reguladoras de las características de los diferentes usos de Suelo y de las Edificaciones (Artículo 44 del R.P.L.O.T.A.U.)**

Se deberán aportar la Ficha-Resumen individualizada a la que hace referencia el Artículo 44,5 del R.P.L.O.T.A.U., debiendo recogerse todas las determinaciones que establece el Artículo 46,1 del R.P.L.O.T.A.U. tanto en la Ficha-Resumen a la que se hace alusión, como en el texto de las Ordenanzas Particulares.

Se deberán identificar y distinguir expresamente las determinaciones de la Ordenación Estructural de la Detallada a la que hace referencia el Artículo 119,2 del R.P.L.O.T.A.U.; distinción que facilitará el procedimiento que para la Aprobación de las Innovaciones de los Planes de Ordenación Urbanística, establece el Artículo 152,2 del R.P.L.O.T.A.U., relacionado a su vez con el Artículo 43,2 del mismo Reglamento.

### **3.2. Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación del Suelo Rústico (Artículo 45 del R.P.L.O.T.A.U.)**

- Deberán definir de manera concreta los **requisitos sustantivos** que deben cumplir las obras, construcciones e instalaciones a implantar en suelo rustico de reserva y no urbanizable de especial protección, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento y en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.
- En los planos de clasificación de suelo 01a y 01b, no consta el suelo rústico no urbanizable de protección cultural.
- En el Suelo Rústico No urbanizable de Protección Cultural, deberá determinarse, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, que actos de los previstos en el art. 12 del Reglamento de Suelo Rústico, están expresamente permitidos, según se establece en el artº 9 del Reglamento de Suelo Rústico.
- En el Documento Urbanístico y planos se utiliza el término de “Suelo rústico de protección natural, cultural, etc...”, y deberá sustituirse por “Suelo Rústico No Urbanizable de protección natural, cultural, etc...”, categoría de suelo “protegido” según se establece en el Texto Refundido de la LOTAU y el Reglamento de Suelo Rústico.
- En el suelo rústico no urbanizable de protección Ambiental consta que:

*“Se autorizarán únicamente las construcciones e instalaciones ligadas a la explotación agropecuaria en los términos fijados en esta norma”*

Para evitar dudas de interpretación deberá constar “Construcciones e instalaciones adscritas al sector primario” art. 11 del R.S.R. y lo que se especifica en el citado P.O.M. para el suelo rústico de reserva.

- Existe un cuadro de usos y actividades sobre el suelo rústico de protección sometidos a calificación urbanística donde, en el suelo rústico de infraestructuras, algunos usos no coinciden con lo regulado en la normativa que se desarrolla.

### 3.3. Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación del Suelo Urbano (Artículo 46 del R.P.L.O.T.A.U.)

#### Suelo Urbano Consolidado

Se ajustan parcialmente a lo que establece el Artículo 46,1 del R.P.L.O.T.A.U. en todo aquello que les resulta exigible dado el tipo de Planeamiento (P.D.S.U.) de que se trata, por lo que deberán ajustarse totalmente a dicho precepto, con sujeción expresa a la regulación que se exige, debiendo recogerse toda la regulación que el mencionado Artículo y punto establece.

#### Suelo Urbano de Reserva

Se deberá hacer referencia a la existencia de este tipo de Subclasificación de Suelo Urbano dentro del P.D.S.U., ya que comparando la Clasificación del Suelo de los Planos de Ordenación con los Planos de Información, existen áreas de Suelo Urbano (Consolidado) merecedoras de adscribirse al Suelo Urbano de Reserva que determina el Artículo 111, b) del R.P.L.O.T.A.U.

### **4º Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, y Catálogo de Suelo Residencial Público**

## **(Artículo 48 del R.P.L.O.T.A.U.)**

### **4.1 Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos**

Se aporta como documento independiente. No obstante se advierte que este Catálogo está pendiente, al día de hoy, de ser Informado por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico Artístico (Informe solicitado desde la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo).

Necesariamente se deberá incorporar la Carta Arqueológica de que dispone el Municipio.

### **4.2 Catálogo de Suelo Residencial Público**

Se aporta el Certificado Municipal relativo a la “Inexistencia de Catálogo de Suelo Residencial Público”, cuando lo que se debe Certificar es la Inexistencia de Suelo Residencial Público, por lo que el Certificado Municipal deberá corregirse según el matiz que se indica.

## **5º Planos de Ordenación (Artículo 49 del R.P.L.O.T.A.U.)**

Se ajustan parcialmente a los que establece el Artículo 49 del R.P.L.O.T.A.U., por lo que deberán completarse con los que resulten necesarios y exigibles en función del tipo de Planeamiento (P.D.S.U.), ya que:

- No se distingue la Ordenación Estructural de la Detallada que determina el Artículo 49, 1, a) del R.P.L.O.T.A.U.
- No se distingue la Ordenación Estructural que determina el Artículo 49,2 del R.P.L.O.T.A.U., en todo aquello que le afecte al P.D.S.U.
- No se distingue la Ordenación Detallada que determina el Artículo 49,3 del R.P.L.O.T.A.U., en todo aquello que le afecte al P.D.S.U.
- Tampoco se distingue entre el Suelo Urbano Consolidado del Suelo Urbano de Reserva que determina el Artículo 111 del R.P.L.O.T.A.U., limitándose únicamente a indicar “Suelo Urbano”.

### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda SUSPENDER la Aprobación Definitiva del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de referencia por considerar que éste deberá completarse y subsanarse técnicamente en orden fundamentalmente a justificar la finalidad que establece el Artículo 136, 3, b) del R.P.L.O.T.A.U.; resultando imposible aplicarle por lo tanto lo establecido en el Artículo 136,5 del mencionado Reglamento en cuanto a la Aprobación Definitiva que nos solicita el Ayuntamiento de Arenales de San Gregorio.

En este punto del Orden del Día se ausentó de la Sala de Juntas, a la hora de adoptar el presente acuerdo, D. Jesús Pintado Manzaneque, Vocal en esta C.P.U. en representación del Colegio de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha, al concurrir la circunstancia

de ser el redactor del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de referencia.

**1.2. - DAIMIEL - Modificación Puntual nº 8 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

**1.- ANTECEDENTES**

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA (Urbanismo y Naturaleza) Servicio de Asesoramiento de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- **Población:** 17.721 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 25-02-1999, D.O.C.M. de 23-04-1999
- **Promotor:** Ayuntamiento de Daimiel.
- **Trámite Anterior:** C.P.U. de sesión de 22 de Diciembre de 2.005.

**2.- OBJETO**

El objeto de la modificación puntual nº 8 del Plan de Ordenación Municipal de Daimiel es actualizar el régimen jurídico del suelo rústico adaptándolo a la Legislación actual.

**3.- TRAMITACIÓN CONSIDERADA EN C.P.U. DE SESIÓN DE 22 DE DICIEMBRE DE 2005**

El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del Reglamento de Planeamiento de dicha Ley.

**1º Información Pública:**

- Publicación D.O.C.M. nº 148, de 17 de Octubre de 2.003.
- Publicación Diario “Lanza”, de 11 de Octubre de 2.003.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

**2º Concertación Interadministrativa:**

- Ayuntamientos de:
  - Malagón.
  - Arenas de San Juan.
  - Puerto Lápice.
  - Bolaños de Calatrava.
  - Almagro.
  - Villarrubia de los Ojos.
  - Torralba de Calatrava.
  - Manzanares.

Ninguno de los Ayuntamientos que se indican han manifestado objeciones a la Modificación Puntual.

- Evaluación Ambiental Preliminar y Documentación Sectorial Complementaria:

- a. Documentación de la que se ha dispuesto:

- Informe Favorable del Patronato del Parque Nacional de las Tablas de Daimiel, dependiente del Ministerio de Medio Ambiente. El Informe de que se ha dispuesto data de 23-12-2.003.
- Resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos, notificándole al Ayuntamiento la “Carta Arqueológica de Daimiel”, de la que se desprenderá la salvaguarda del Patrimonio Histórico inventariado. La Resolución que se cita es de fecha 17 de Octubre de 2.005.

El Documento Técnico deberá recoger lo que le afecte de la Carta Arqueológica, Etnográfica e Industrial de Daimiel de que se dispondrá en breve, debiendo corroborarse mediante Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico Artístico.

- Informe Favorable del Servicio de Carreteras de la J.C.C.M., emitido el 6 de Noviembre de 2.003.

- b. Documentación de la que no se ha dispuesto y que Vinculará la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual:

- Evaluación Ambiental Preliminar, más todos aquellos Informes Sectoriales que ésta considere.
- Informes de todos aquellos organismos que se ven afectados por las medidas que impone el Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U., en especial por las Disposiciones Adicionales de éste. (Confederación Hidrográfica, Carreteras y Caminos de todo tipo de Titularidad Pública, RENFE, etc.)

### **3º Aprobación Inicial:**

- Ayuntamiento Pleno de sesión 18 de Julio de 2.005.

## **4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

- a) Establece un régimen jurídico sobre el suelo rústico actualizado con la Legislación urbanística vigente.
- b) Mantiene los mismos suelos rústicos protegidos que en el vigente P.O.M.

- c) Proporciona un régimen de usos y actos sobre el suelo rústico respetuoso con el medio ambiente, sin obstaculizar el desarrollo socio-económico del término municipal.
- d) Facilita la regularización de actos constructivos en suelo rústico ya consolidados en el tiempo.

## **5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

- a) Eliminar problemas interpretativos de la normativa del vigente Plan de Ordenación Municipal.
- b) Corregir el rigor en los requisitos formales y sustantivos que han planteado problemas en la práctica jurídico-administrativa del vigente P.O.M.
- c) Actualizar la normativa atinente al régimen jurídico del suelo rústico, tras la reforma operada en la Legislación urbanística:
  - a. Ley 1/2003 de 17 de enero.
  - b. Orden de 31 de marzo de 2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnico de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
  - c. Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- d) Actualizar la categorización y sub-categorización del suelo rústico, en función de la Legislación sectorial.
- e) Actualizar la documentación gráfica del P.O.M. vigente, en función del grado de ejecución del planeamiento y de las modificaciones operadas desde su entrada en vigor.
- f) Regular, controlar y potenciar los suelos rústicos anejos a la construcción de la Autovía: Ciudad Real-Manzanares a su paso por el término municipal de Daimiel.

## **6.- CONSIDERACIONES ESTIMADAS EN C.P.U. DE SESIÓN DE 22 DE DICIEMBRE DE 2005**

Dada la naturaleza del expediente le es aplicable:

- Decreto Legislativo 1/2004, de 18-12-2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística.
- Orden de 31 de Marzo de 2.003 por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- Decreto 242/2004 de 27-07-2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/98 de O.T.A.U.

## **OBSERVACIONES:**

- Las categorías y subcategorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección se ajustará a lo establecido en los artículos 4 y 5 del Reglamento del Suelo Rústico.
- En el artículo 7 se hace la división del suelo rústico, que luego no coincide con la realizada en el capítulo V: Régimen del suelo rústico en cada clase y categoría de suelo rústico y en otras partes del documento urbanístico.
- Las actuaciones sujetas a obtención previa de calificación urbanística que se establecen en el artículo 12, deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 37 del Reglamento del Suelo Rústico.
- Deberá eliminarse el punto 2 del artículo 15 “Régimen registral de los actos de uso del suelo rústico y parcela mínima”, ya que la parcela mínima de las construcciones será la establecida para cada uso en la Instrucción Técnica de Planeamiento., como realidad física y no la “unidad orgánica de explotación” formada por agrupación de parcelas sin ser colindantes.
- El artículo 17 “Parcelaciones, divisiones o segregaciones de fincas y terrenos” se ajustará a lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico.
- En el artículo 18 “Usos agrarios o de carácter rural” solo se habla de las condiciones de las construcciones e instalaciones de una altura < a 6 m a cumbre. Deberán especificarse las condiciones urbanísticas y requisitos sustantivos de las construcciones superiores a 6 m a cumbre que también se pueden realizar en suelo rústico de reserva y no urbanizable de especial protección.
- En el artículo 18.D “El acto constructivo denominado caseta rural”, deberá tener la parcela mínima y ocupación máxima que se establece en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento para edificaciones adscritas al sector primario.
- La vivienda unifamiliar aneja a usos hoteleros y hosteleros en suelo rústico no urbanizable de especial protección será de 30.000 m<sup>2</sup>, según se establece en la Instrucción Técnica de Planeamiento.
- En el artículo 22 “Usos dotacionales de equipamiento privado”, se establecen una serie de usos incluidos dentro de la sección-1 actos sujetos a licencia urbanística, no siendo necesaria la calificación urbanística, para que así sea, deberán constar los usos y las condiciones que se establecen en el artículo 37 del Reglamento de Planeamiento.
- Deberán existir además el resto de usos dotacionales de equipamiento privado según el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico que sí necesitan calificación urbanística y los requisitos urbanísticos de los mismos.
- En el artículo 27 deberá eliminarse el punto 6 que dice: “Cuando se trate de actividades consolidadas su ampliación o legalización podrá autorizarse sin necesidad de cumplir los requisitos expresados en el número anterior”, por entender que cualquier actividad, uso y construcción debe ajustarse a la normativa vigente ya sea de ampliación, legalización o nueva construcción.

- En los artículos de las condiciones generales de los actos sujetos a Licencias de Obras (Sección-1) y Calificación Urbanística (Sección-2), deberán recogerse los requisitos sustantivos para cada uno de los usos que se redactan, que se establecen en el Reglamento de Suelo Rústico.
- La necesidad de emplazamiento en suelo rústico (Art. 36) se especifica en el Reglamento de suelo rústico en función de su uso, en la mayoría de los usos.
- El criterio de autorización de usos por utilidad pública e interés social, deberá eliminarse y ajustarse a los criterios y requisitos sustantivos que se establecen en el Reglamento de Suelo Rústico.
- Informe de la Delegación de Medio Ambiente relativo al cumplimiento de la Modificación nº 8 del régimen del suelo rústico del P.O.M. a la EVALUACIÓN AMBIENTAL PRELIMINAR necesaria según se establece en el artículo 24 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Informe del Ministerio de Fomento, administración titular de varias carreteras afectadas en la modificación propuesta.

#### **ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN DE 22 DE DICIEMBRE DE 2005:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA de la Modificación Puntual nº 8 de referencia por considerar que:

- El expediente se deberá retomar exclusivamente cuando se aporte la Evaluación Ambiental Preliminar que le resulta exigible, debiéndose adaptar al Documento Técnico de la Modificación Puntual, no solo a lo que dicha E.A.P. determine, sino a lo que los Informes Sectoriales Complementarios establezcan.
- En cualquier caso el Documento Técnico también deberá corregirse y subsanarse en todo aquello que de forma expresa se indica en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica, relativo a Consideraciones y Observaciones.

#### **NUEVA DOCUMENTACIÓN RECIBIDA, RELACIONADA CON EL EXPEDIENTE:**

Evaluación Ambiental Preliminar, emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental en fecha 11 de Enero de 2006, y de Expediente: PL/OT/CR/379 con advertencia de que la Modificación Puntual sea adaptada antes de su trámite ante la C.P.U. a las Conclusiones hechas en la mencionada E.A.P.; adaptación parcialmente realizada según indica el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en su Informe-Adecuación emitido el 11 de Septiembre de 2.006; Informe-Adecuación realizado sobre el ejemplar del Documento Técnico suscrito en Marzo de 2.006, supuestamente adaptado a la E.A.P. según indica el Ayuntamiento de Daimiel en su remisión de 9 de Agosto de 2.006.

#### **OBSERVACIONES A LA NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR EL AYUNTAMIENTO:**

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de sesión de 22 de Diciembre de 2.005, el Ayuntamiento ha ido remitiendo la siguiente Documentación Administrativa y Técnica:

#### 1º Documentación Administrativa

- Nuevo Informe “Positivo” del Patronato del Parque Nacional de las Tablas de Daimiel, dependiente del Ministerio de Medio Ambiente, emitido el 9 de Junio de 2.006.
- Informe Favorable de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento, emitido el 5 de Abril de 2.006.
- Informe “con 2 prescripciones” de la Confederación Hidrográfica del Guadiana emitido el 22 de Junio de 2.006, (del que será preciso recabar nuevo Contra-Informe respecto del cumplimiento de las 2 prescripciones impuestas).
- Informe Favorable “con 4 consideraciones” del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas de la J.C.C.M., emitido el 17 de Abril de 2.006, (del que será preciso recabar nuevo Contra-Informe respecto del cumplimiento de las 4 consideraciones).
- Escrito de la Delegación Provincial de Cultura, emitido el 8 de Agosto de 2.006, comunicándole al Ayuntamiento la necesidad de incorporar a la Modificación Puntual nº 8 la “Carta Arqueológica de la localidad”. (por lo que se necesitará solicitar nuevo Informe de Cultura respecto de la inclusión total de la mencionada Carta Arqueológica).

#### 2º Documentación Técnica

- Nuevos Documentos Técnicos de la Modificación Puntual nº 8, remitidos por el Ayuntamiento en varias ocasiones, el último el 29 de Noviembre de 2.006, y sobre el que el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural emitió el 1 de Diciembre de 2.006 nuevo Informe-Adecuación de la Modificación Puntual a la E.A.P. de la que ha sido objeto, y en el que figuran los aspectos que literalmente se citan a continuación en orden a ser completado el expediente:

##### Aspectos de fondo:

- 1) *Continúa sin incluirse en plano como ‘suelo rústico no urbanizable de protección natural’ la dehesa “localizada al norte y al sur de la carretera comarcal Daimiel-Malagón entre el P.K. 6 y 7” (apartado C-2 y 1ª medida vinculante), siendo de notar que debe superponérsele la grafía ‘PN’ y la nominación ‘Dehesa’ junto con el nombre del paraje que corresponda (probablemente ‘Dehesa de Los Ardales’).*
- 2) *Respecto la modificación realizada en el plano remitido al Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas el 16-11-6, según la información y documentación obtenida en la Sección de Vías Pecuarias de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural el trazado del ‘Cordel de las Lagunas’ no es el correcto por lo que consideramos únicamente aceptado el dispuesto en el plano enviado anteriormente con la documentación completa.*
- 3) *El cumplimiento de la cuarta medida vinculante (estudio hidrogeológico y riesgo de avenidas) sólo se puede posponer hasta el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable afectados.*

- 4) Los usos hotelero-hostelero y recreativo se considera que deben limitarse en Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Natural.

#### Aspectos de forma

- 5) Para conseguir la mayor claridad comprensiva posible del plano es conveniente que en las indicaciones con la grafía 'PN' aparezca la denominación del espacio protegido y, siendo posible, la toponimia correspondiente. Así, la dehesa existente al noroeste (posiblemente nombrada como 'Dehesa de Zacatena y Casa Blanca'), las riberas del río Guadiana (seguramente con una grafía más de 'PN' para mayor claridad), las 'Turberas' del noreste (indicando además la toponimia de la zona para éste y el polje adyacente 'Ojos del Guadiana'...).
- 6) Sobre el Parque Nacional sería deseable la grafía 'PN' centrada y nominada como 'Parque Nacional Las Tablas de Daimiel'.
- 7) La llamada 'Zona Periférica de Protección' debería disponer de trama propia (cuya coloración debe incorporarse en la leyenda tras la del 'Parque Nacional' y nominarse en plano como 'Zona Periférica de Protección del Parque Nacional Las Tablas de Daimiel'.
- 8) Sería preferible la denominación en singular de las lagunas endorreicas de Navaseca, Escoplillo, La Albueta, La Nava, Barajas... (así, 'Laguna de Navaseca'...).
- 9) El denominado 'Cerro de las Cabezas' aparece sin la catalogación geomorfológica que le corresponde: 'Laguna' (por tanto, 'Laguna del Cerro de Las Cabezas).
- 10) El "Hábitat de protección de aves esteparias" situado al sureste debería disponer también de la denominación del paraje: 'Campo Largo'.
- 11) La leyenda del polje localizado entre las lagunas de La Borreguera y La Nava debería centrarse de tal forma que permita una interpretación visual inmediata.
- 12) El llamado 'Barranco del Grillo' debería quedar denominado también por el tipo de cauce hidrológico que se trate: río, arroyo, rambla...
- 13) Los 'Afloramientos volcánicos' deberían ser nominados como 'Formas de origen volcánico', y en concreto el existente al este de la población, por su entidad y por disponer de toponimia propia, también como 'Las Tiñosas'.
- 14) En el 'Cuadro de vías pecuarias' aparece en los apartados 1 y 8 como 'Cordel de las Lagunas' y 'Antiguo Cordel de las Lagunas' cuando en realidad debería nominarse igual. Además, en el punto 3 sería deseable corregir la denominación como 'Cordel del Nuevo-Lagunas' (es decir, 'Nuevo' como nombre propio en mayúscula).
- 15) Captaciones de agua: la denominada en el plano 'Palos del Duende' no dispone de la grafía 'P.I.' y su correspondiente coloración (además debería verificarse si es 'Palos' o 'Palo') y las captaciones denominadas 'Ojos del Guadiana' tampoco disponen del color que les corresponde.
- 16) La autovía está mal nominada en texto y plano: A-53 por A-43.
- 17) El río "Cigüela" debe ser nominado como 'Gigüela'.
- 18) En el texto del documento aportado el título "7. Delimitación de ámbitos de suelo rústico" debería añadirse: 'no urbanizable de protección' y en el apartado "suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental", apartado b, al nombrarse los "ríos Guadiana, Azuer" deben incluirse puntos suspensivos que no cierren la relación. Además, también en el texto sería deseable estructurar correctamente los títulos respecto las categorías y subcategorías de suelo.
- 19) La leyenda que acompaña al plano debe corregirse en los siguientes aspectos: la grafía que se encuentra a la altura de "Sector" debe desplazarse a "S.Urble.", donde se indica "subcategorías de S.R.R" debe disponerse un punto final, debe dársele una trama específica para la 'Zona Periférica de Protección del Parque Nacional de Las

*Tablas de Daimiel', la grafía 'P.A.' dispuesta sobre "Dominio Público Hidráulico" debe desplazarse a "S.R.N.U.P. AMBIENTAL (P.A.)", la traza de "ríos" debe modificarse por la de 'Dominio Público Hidráulico de cauces' y eliminarse la de 'Dominio Público Hidráulico', falta el trazo fino de las vías pecuarias, debe desplazarse la grafía "P.E." y "P.C" a la altura de "S.R.N.U.P. ESTRUCTURAL (P.E.)" y "S.R.N.U.P. CULTURAL (P.C.)", debe corregirse "P.C.2 LA PARILA" por "LA PARRILLA", debe disponerse a la altura de "S.R.N.U.P. DE INFRAESTRUCTURAS (P.I.)" la grafía 'P.I.', debería eliminarse o, por el contrario corregirse (también en texto) "Autovía A-53" por 'Autovía A-43', debería eliminarse la alusión individual a todas las carreteras respecto el único trazo realizado sustituyéndola por "Carreteras' (siendo señaladas en el plano, incluso la autovía) y debería eliminarse la alusión a la "Ley 39/03", del sector ferroviario (e incorporarla al texto).*

- El último Documento Técnico deberá revisarse de nuevo y subsanarse en todo aquello no corregido, relativo a las Observaciones que se realizaron en la C.P.U. de 22 de Diciembre de 2.005.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda volver a SUSPENDER la APROBACIÓN DEFINITIVA de la Modificación Puntual de referencia por considerar que ésta deberá ser completada y subsanada administrativa y técnicamente de forma respectiva en el sentido que se indica en el apartado relativo a "Observaciones a la nueva documentación presentada por el Ayuntamiento"; lo que supone no encontrar justificada la finalidad que establece el Artículo 136, 3, a) del R.P.L.O.T.A.U.

Con el presente acuerdo de la C.P.U., se le devolverá al Ayuntamiento de Daimiel el ejemplar del Documento Técnico de la Modificación Puntual de referencia que nos fue remitido por éste el día 29 de Noviembre de 2.006, ya que se comprueba que refunde Documentación Técnica remitida separada e independientemente con anterioridad.

**1.3. - DAIMIEL - Modificación Puntual nº 11 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva, y de la que la Comisión Provincial de Urbanismo emite Informe.**

#### **1.- ANTECEDENTES**

- **Autor Documento Urbanístico:** Ramón Ruiz-Valdepeñas Herrero. Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Agosto de 2.006.
- **Población:** 17.721 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 25-02-1999, D.O.C.M. de 23-04-1999.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Daimiel.

## **2.- OBJETO**

Delimitar un nuevo Sector Urbanizable Residencial, al que se le denominará SECTOR UREÑA, procedente de agrupar Suelo Urbano No Consolidado de la Unidad de Actuación UA UREÑA y suelo Rústico de Reserva, colindante a ésta, que será Reclasificado a Suelo Urbanizable.

Igualmente se aprovecha para suprimir una parte del Sistema General denominado “Accesos al Cementerio”.

## **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., y del que la C.P.U. emite el Informe que establece el Artículo 135,2,b) del R.P.L.O.T.A.U. al no haber dispuesto el expediente de dicho Informe en su momento.

### **1º Información Pública:**

- Publicación D.O.C.M. nº 229, de 14 de Noviembre de 2.005.
- Publicación Diario “Lanza”, de 1 de Noviembre de 2.005.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

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

- Ayuntamientos de:
  - Villarrubia de los Ojos.
  - Manzanares.
  - Malagón.
  - Las Labores.
  - Puerto Lápice.
  - Fuente el Fresno.
  - Bolaños de Calatrava.
  - Arenas de San Juan.
  - Almagro.
  - Torralba de Calatrava.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
  - Ni se aportan ni se hace referencia a ellos en el Trámite Administrativo seguido por el expediente; a pesar de que dicho trámite ha sido posterior a la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Otros Informes Sectoriales Presentados:
  - Informe “con sugerencias” de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, respecto de lo que establece el Artículo 25,4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, emitido el 26 de Julio de 2.006.

- Informe de Vías Pecuarias, emitido el 4 de Septiembre de 2.006.
- Evaluación Ambiental Preliminar (expte: PL/OT/CR/785), emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental en fecha 14 de Junio de 2.006; y de la que existe Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en fecha 10 de Octubre de 2.006, y en el que figuran los aspectos que literalmente se citan a continuación en orden a ser completado el expediente:
  1. Deben ser considerados como suelo rústico no urbanizable los 3 metros adyacentes a la vía pecuaria *Cordel de Arenas* inmediatos a la parcela objeto de la actuación. También deberá modificarse el acceso a las parcelas que lo tienen directamente y al mismo nivel de dicha vía pecuaria.
  2. En relación con la medida vinculante segunda deberá incluirse en el acuerdo de la C.P.U. para la aprobación definitiva de la modificación, cuando corresponda, la siguiente condición: “Previo al inicio de los usos y actividades previstos deberá entrar en funcionamiento la ampliación de la EDAR existente, elaborando un Plan de Etapas de modo que las aguas generadas en las nuevas áreas de crecimiento siempre puedan ser tratadas en la red municipal de saneamiento. En otro caso se deberá instalar un sistema propio de depuración para la zona de la modificación. También debe incorporarse el informe preceptivo de la Dirección General del Agua y, al menos, acreditar la solicitud de inscripción de los dos pozos que abastecen el municipio, dirigida a la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
  3. El documento de Evaluación Ambiental debe ser incluido en el documento urbanístico por considerar que facilita su interpretación y resulta más eficaz de cara a conseguir los objetivos que con la evaluación ambiental se pretenden.

Por último en relación con el cruce de la vía pecuaria con el vial que da acceso a la parcela objeto de la actuación: antes de su ejecución ha de solicitarse pronunciamiento favorable de ésta Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural donde se fijarán las condiciones que debe reunir el mismo.

### **3º Aprobación Inicial:**

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 3 de Julio de 2.006 .

### **4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

La justificación de la Modificación propuesta, entre otras, está basada en:

- Determinaciones Urbanísticas establecidas actualmente en el P.O.M. para la UA Ureña no favorecedoras de su desarrollo, por lo que es necesario modificarlas e incluso ampliar su superficie.
- Trazado irregular e inconexo actual de la UA Ureña, totalmente en contradicción con los desarrollos urbanísticos crecientes de su entorno.

- Suprimir una parte del Sistema General denominado “Accesos al Cementerio” en la zona afectada por la nueva delimitación del Sector, ya que la ubicación actual de los dos nuevos Tanatorios ha dejado sin sentido éste Sistema General previsto en el P.O.M.

## 5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Ampliar la delimitación actual de la Unidad Actuación, en Suelo Urbano No Consolidado, denominada UA-UREÑA pasando de 39.304 m<sup>2</sup> a 72.978 m<sup>2</sup>, delimitando a su vez el nuevo SECTOR UREÑA.

Por lo tanto la Modificación Puntual plantea:

- Reclasificar 39.304 m<sup>2</sup> de Suelo Urbano No Consolidado (totalidad de la actual UA-UREÑA) a Suelo Urbanizable.
- Reclasificar 33.674 m<sup>2</sup> de Suelo Rústico, colindante a la UA-UREÑA, a Suelo Urbanizable.

Como características más significativas del nuevo SECTOR UREÑA, únicamente se establecen las que se reflejan a continuación:

• Uso Global Residencial.....	.. Residencial
• Edificabilidad Máxima Bruta.....	0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
• Densidad.....	30 Viv/Ha
• Número Máximo de Viviendas.....	219
• Edificabilidad Total.....	43.740 m <sup>2</sup> c

El Documento Técnico asume, aunque no compara, que las determinaciones urbanísticas relativas al Aprovechamiento son las mismas en sus parámetros aunque disminuyendo la Edificabilidad Global y aumentando la Densidad Residencial al eliminar el Suelo Productivo.

Al igual que actualmente, el desarrollo del nuevo SECTOR UREÑA hará frente a los gastos de urbanización de la Vía de Ronda en un porcentaje equivalente al 54,5 % (equivalente a una vía de 12 m. de ancho), correspondiéndole al Ayuntamiento el 45,5 % restante.

## 6.- CONSIDERACIONES AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO

- El expediente deberá completarse con los aspectos que aún no hayan sido justificados, y que expresamente indica el Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental.
- Se deberá recabar nuevo Informe de Vías Pecuarias respecto del ajuste del Documento Técnico, suscrito en planos en Agosto de 2.006, al Informe de Vías Pecuarias emitido el 4 de Septiembre de 2.006, desconociéndose por lo tanto si el mencionado Informe se basa en el Documento Técnico remitido por el Ayuntamiento el 15 de Septiembre de 2.006, ya que el Informe de Vías Pecuarias comienza indicando que la solicitud del Informe data del 14 de Julio de 2.006; basándose por lo tanto en un Documento Técnico diferente al ahora Informado.

- El expediente deberá completarse con los Informes que expresamente establece el Artículo 135, 2, b del R.P.L.O.T.A.U., salvo el Informe que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, ya que dicho Informe se asimila al que ahora emite la C.P.U.
- Necesariamente se deberá recabar el Informe Preceptivo de la Consejería de Educación y Ciencia al que hace referencia el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. El Informe al que se hace mención, y que habrá de emitirse respecto las “Reservas para Uso Edificativo”, deberá solicitarse cuando se determine el número Máximo de Viviendas que definitivamente se admitan en el nuevo Sector.

### **OBSERVACIONES AL DOCUMENTO TÉCNICO:**

- Se deberá incorporar un Plano de Clasificación del Suelo que incorpore la Clasificación del Suelo colindante al nuevo SECTOR UREÑA.
- Se tendrá que justificar en base a qué precepto Legal se excluyen los 2.969 m<sup>2</sup> que se asumen como Suelo Urbano y que se ubican en la parte central del SECTOR UREÑA (a modo de isla), ya que se indica que están pendientes de urbanizar mediante Convenio Urbanístico; deduciéndose, hasta que se aclare, que estos terrenos también son objeto de Reclasificación; siendo lo más razonable si éste es el caso, que el mencionado Suelo excluido sea incorporado al Sector con la Clasificación de Urbanizable, no procediendo por lo tanto que se excluyan Reclasificándolos directamente de Suelo Rústico a Suelo Urbanizable.
- La superficie de la Vía Pecuaría denominada “Cordel de Arenas” que esté incluida en el nuevo SECTOR UREÑA deberá excluirse de este, Clasificando todo el Suelo afectado como Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.
- Se deberá incluir un cuadro comparativo entre los Aprovechamientos Urbanísticos y la Densidad Residencial, antes y después de la formulación de la Modificación Puntual, debiendo contemplarse necesariamente la Reserva de Suelo con destino Sistema General de Zonas Verdes que proceda en función del aumento de Densidad que corresponda. En cualquier caso, éste Sistema General deberá ser documentado y basado en datos Oficiales, y no en meras consideraciones.
- Se deberá reflejar gráficamente la parte del Sistema General de “Accesos al Cementerio” que se suprime, así como la parte que de dicho Sistema se mantiene.
- Deberán establecerse los coeficientes Correctores de Ponderación que indica el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., máxime cuando expresamente se permite y ubica un Uso Terciario Privado y se impone el destino del 50 % de la Total Edificabilidad Residencial a algún Régimen de Protección Pública.
- Necesariamente se deberá indicar gráfica y numéricamente la superficie de Suelo que determina el Artículo 24, 3, a) del T.R.L.O.T.A.U. que irá destinada a las Viviendas sujetas al Régimen de Protección Pública al que se hace referencia en el punto anterior, y al que no se hace alusión alguna en el Documento Técnico. Esta justificación

previsiblemente influirá no solo en la Densidad Residencial que finalmente se establezca, sino en las Tipologías Edificatorias a permitir en el nuevo Sector.

- Además de los Estándares de Sistema Local con destino Espacios Libres y Dotacional, se deberá contemplar el Estándar Urbanístico relativo a los Aparcamientos Privados y Públicos a los que hacen referencia los Artículos 31 y 21 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente, advirtiendo que deberán descontarse como Plazas de Aparcamiento Públicas los accesos a las parcelas.
- El Documento Técnico en general deberá ajustarse a lo que establece el Artículo 47 del R.P.L.O.T.A.U.
- Los Usos y Tipologías Edificatorias del nuevo Sector Urbanizable deberán ajustarse a lo que establecen los Anexos I y II del R.P.L.O.T.A.U.
- Se deberá indicar el Polígono y Parcelas Catastrales de Suelo Rústico de Reserva que se ven afectados por la Reclasificación que de éste plantea la Modificación Puntual.
- Se deberán suprimir del Documento Técnico aquellas justificaciones relacionadas con la formulación de la Modificación Puntual que aparentemente no tienen repercusión en cuanto a los motivos que provocan la ampliación de la Unidad de Actuación Ureña y la alteración de sus determinaciones urbanísticas.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como Informe de la Modificación Puntual nº 11 del P.O.M. de Daimiel las Consideraciones y Observaciones que figuran en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., por lo que el Ayuntamiento deberá presentar nueva Documentación Técnica corregida y complementada según indiquen los Informes Sectoriales y demás justificaciones que se citan; ya que la Aprobación Definitiva que finalmente proceda habrá de fundamentarse en la justificación de las Finalidades que establece el Artículo 136, 3 del R.P.L.O.T.A.U., básicamente en cuanto a la Finalidad relativa a la letra a) del mencionado Artículo y número.

**1.4. - DAIMIEL - Modificación Puntual nº 14-A del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

#### **1.- ANTECEDENTES**

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA, Servicio de Asistencia y Asesoramiento para Entidades Locales de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Marzo de 2.005.
- **Población:** 17.721 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)

- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 25-02-1999, D.O.C.M. de 23-04-1999

- **Promotor:** Ayuntamiento de Daimiel.

## **2.- OBJETO**

Reclasificar Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural a Suelo Urbanizable Industrial, creando el nuevo “Sector Industrial: Daimiel Sur II”, ubicado frente al actual Polígono Industrial Daimiel Sur pero separado de éste por la Autovía A-43.

## **3.- TRAMITACIÓN CONSIDERADA EN C.P.U. DE SESIÓN DE 9 DE OCTUBRE DE 2.006**

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., y del que la C.P.U. emitió el Informe que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U., en la sesión de 9 de Octubre de 2.006, al no haber dispuesto el expediente de dicho Informe en su momento.

### **1º Información Pública:**

- Publicación D.O.C.M. nº 115, de 9 de Junio de 2.005 y nº 257 de 22 de Diciembre de 2.005.
- Publicación Diario “Lanza”, de 25 de Mayo de 2.005 y “Lanza” de 13 de Diciembre de 2.005
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

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

- Ayuntamientos de:
  - Bolaños de Calatrava.
  - Torralba de Calatrava.
  - Manzanares.
  - Malagón.
  - Almagro.
  - Puerto Lápice.
  - Las Labores.
  - Arenas de San Juan.
  - Villarrubia de los Ojos.
  - Fuente el Fresno.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
  - Ni se aportan ni se hace referencia a ellos en el Trámite Administrativo seguido por el expediente; a pesar de que dicho trámite ha sido posterior a la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Otros Informes Sectoriales Presentados

- Informe “Positivo” del Patronato del Parque Nacional de las Tablas de Daimiel (Ministerio de Medio Ambiente), emitido el 9 de Junio de 2.006.
  - Informe “con sugerencias” de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, respecto de lo que establece el Artículo 25, 4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, emitido el 26 de Julio de 2.006.
  - Informe Favorable del Servicio de Carreteras de la Delegación de Obras Públicas de la J.C.C.M. relativo a la afección que representa el nuevo Sector delimitado respecto de la Carretera Autonómica CM-4117; Informe emitido el 19 de Mayo de 2.005.
  - Nuevo Informe del Servicio de Carreteras, complementario del anterior, emitido el 20 de Junio de 2.005, relativo a la necesidad de contemplar y cumplir lo que determina la disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico (Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras).
  - Informe Favorable, condicionado, de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento, emitido el 25 de Mayo de 2.005.
  - Nuevo Informe Favorable, condicionado, de la Unidad de Carreteras, complementario del anterior, emitido el 27 de junio de 2.005 relativo entre otros al cumplimiento de la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico (Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras).
  - Autorización de la Delegación Provincial de Cultura de fecha de 15 de Abril de 2.005 (Permiso de Intervención Arqueológica).
  - Informe, “sometido a comprobaciones”, del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (RENFE, ADIF) de fecha 12 de Mayo de 2.005, al estar afectado el Suelo Reclasificado por la Línea Férrea de Alcázar de San Juan a Ciudad Real.
- Evaluación Ambiental Preliminar (Expte: PL/OT/CR/749), emitida por la Dirección General de Calidad Ambiental (hoy Evaluación Ambiental) en fecha 18 de Abril de 2.006; y de la que existe Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en fecha 16 de Agosto de 2.006, y en el que figuran los aspectos que literalmente se citan a continuación en orden a ser completado el expediente:

*1.- En relación con la medida vinculante primera debe incorporarse y cumplir con las medidas que en su caso recoja el informe del Patronato del Parque Nacional de las Tablas de Daimiel (Aportado, emitido el 9 de Junio de 2.006).*

*2.- En relación con la medida vinculante segunda deberá incluirse en el acuerdo de la C.P.U. para la aprobación definitiva de la modificación, cuando corresponda, la siguiente condición: “Previo al inicio de los usos y actividades previstos deberá entrar en funcionamiento la ampliación de la EDAR existente, elaborando un Plan de Etapas de modo que las aguas generadas en las nuevas áreas de crecimiento siempre puedan ser tratadas en la red municipal de saneamiento. En otro caso se deberá instalar un sistema propio de depuración para la zona de la modificación”.*

3.- *En relación con la medida vinculante tercera existe informe de la Confederación Hidrográfica que exige al menos arquetas desarenadoras y desengrasadoras para el tratamiento de las aguas procedentes de escorrentías.*

4.- *En relación con la medida vinculante cuarta debe incorporarse el informe preceptivo de la Dirección General del Agua y, al menos, acreditar la solicitud de inscripción de los dos pozos que abastecen el municipio, dirigida a la Confederación Hidrográfica del Guadiana.*

5.- *Por último indicar que el documento de Evaluación Ambiental debe ser incluido en el documento urbanístico por considerar que facilita su interpretación y resulta más eficaz de cara a conseguir los objetivos que con la evaluación ambiental se pretenden.*

### **3º Aprobación Inicial:**

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 3 de Julio de 2.006.

### **4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Fundamentalmente se basa en la ampliación del Patrimonio Público de Suelo Industrial Municipal, favoreciendo así el desarrollo socio-económico del Municipio.

### **5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Reclasificar 909.015,07 m<sup>2</sup> de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Estructural, por sus valores agropecuarios, a Suelo Urbanizable Industrial, al objeto de crear la Segunda Fase del actual Polígono Industrial “Daimiel Sur”.

La delimitación de la “Segunda Fase” del Polígono Industrial “Daimiel Sur”, que tendrá categoría de “Complejo de Actividades Económicas”, está ubicado con frente a la Autovía A-43 y a la carretera Autonómica de Daimiel a Valdepeñas denominada CM-4114, estando afectada también por la línea de ferrocarril de Alcázar de San Juan a Ciudad Real.

El Suelo Reclassificado procede de los siguientes Polígonos y Parcelas Catastrales de Rústica:

- Polígono Catastral de Rústica nº 107.

Parcelas Catastrales números: 1, 3, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 47, 51, 52, 53, 54, 55, 58, 60, 148, 153, 155, 156, 157, 163 y 175.

- Polígono Catastral de Rústica nº 104.

Parcelas Catastrales números: 177, 180, 181, 182, 186, 187, 190, 279, 295 y 297.

En cuanto a las características urbanísticas mas significativas de la “Segunda Fase” del Polígono Industrial Daimiel Sur se indica que el Uso Global Mayoritario será el Industrial, así como que la Intensidad Máxima de Edificabilidad será de 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s; estando previsto que

el desarrollo sea mediante Gestión Directa, a pesar de que no todo el Suelo objeto de Reclasificación es de Titularidad Municipal.

El nuevo Sector delimitado no posee Ordenación Detallada, no asignándose por lo tanto ningún Sistema General adscrito; la Ordenación Detallada se realizará cuando se desarrolle el Programa de Actuación Urbanizadora a través del Plan Parcial de éste.

#### **6.- CONSIDERACIONES ESTIMADAS EN LA C.P.U. DE SESIÓN DE 9 DE OCTUBRE DE 2.006**

- El expediente deberá completarse con los aspectos, que aún no hayan sido justificados, que expresamente indica el Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental; fundamentalmente el relativo al Informe de la Dirección General del Agua, la cual se pronunciará sobre: Abastecimiento, Saneamiento y Depuración.
- Igualmente, el Documento Técnico deberá ser Informado de nuevo tanto por el Servicio de Carreteras de la Delegación de Obras Públicas, como por la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento al objeto de comprobar lo que establece la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico; Disposición Adicional que posiblemente repercutirá en el Suelo Reclasificado.
- Al igual que en el punto anterior, se deberá solicitar nuevo Informe de ADIF al objeto de complementar el inicialmente emitido por el mencionado Administrador.

El nuevo Informe de ADIF también deberá recoger el cumplimiento expreso de la parte que le afecta de la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico; debiendo adaptar el Documento Técnico de la Innovación a lo que sobre éstos particulares Informe ADIF en última instancia.

- El expediente también deberá completarse con los Informes que expresamente indica el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U., salvo el Informe que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, ya que dicho Informe se asimila al que ahora emite la C.P.U.

#### **OBSERVACIONES:**

1. Se deberá aclarar la discrepancia existente entre la “Estructura de la Propiedad” que se indica en las páginas 15 y 16 del Documento Técnico y el Listado de parcelas Catastrales que se indica en el Plano de Información (INF.02) relativo a la “Estructura Catastral”; ya que comparando una y otra se detectan Parcelas que no figuran dentro de la primera Estructura y sí en la segunda. En cualquier caso indicar que el Suelo Reclasificado está en el Paraje de “La Rabera”.
2. La Superficie Total de la Segunda Fase del Sector Daimiel Sur deberá reajustarse según indiquen los nuevos Informes Sectoriales de Carreteras (Autonomía y Estado) y de ADIF, ya que éstos influirán en el Suelo Reclasificado inicialmente propuesto.
3. El Documento Técnico deberá hacer referencia expresa a lo que establece el Artículo 47, 2 del R.P.L.O.T.A.U. mediante el que se establecen las Normas Urbanísticas reguladoras de la ordenación del Suelo Urbanizable (Sin Ordenación Detallada).

## **ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN DE 9 DE OCTUBRE DE 2.006:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como Informe de la Modificación Puntual nº 14-A del P.O.M. de Daimiel las Consideraciones y Observaciones que figuran en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., por lo que el Ayuntamiento deberá presentar nueva Documentación Técnica corregida y complementada según indiquen los Informes Sectoriales y demás justificaciones que se citan; ya que la Aprobación Definitiva que finalmente proceda habrá de fundamentarse en la justificación de las Finalidades que establece el Artículo 136, 3 del R.P.L.O.T.A.U., básicamente en cuanto a la Finalidad relativa a la letra a) del mencionado Artículo y número.

## **NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR EL AYUNTAMIENTO:**

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de sesión de 9 de Octubre de 21006, el Ayuntamiento remitió, en fechas 16 y 29 de Noviembre, la siguiente documentación:

1º/ Nuevo Documento Técnico de la Innovación corregido según recogía el apartado nº 6 del I.P.T. de la C.P.U. de 9 de Octubre de 2.006, respecto del subapartado “Observaciones”, salvo en lo relativo al punto 2 de éste, relativo al reajuste superficial del Sector.

2º/ Nueva Documentación Administrativa, correspondiente a:

- Informe de Carreteras de la J.C.C.M., de cuya lectura se considera que se deberá recabar nuevo Informe que se pronuncie sobre el cumplimiento (Favorable) de las cuestiones que recoge el Informe presentado ahora.
- Informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), de cuya lectura se considera que se deberá recabar nuevo Informe que se pronuncie sobre el cumplimiento (Favorable) de las cuestiones que recoge el Informe presentado ahora.
- Solicitud de Informe a la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real. Informe no emitido al día de hoy.
- Informes de la Dirección General del Agua (Abastecimiento, Saneamiento y Depuración), así como de la Directora Gerente de “Aguas de Castilla La Mancha”, de cuya lectura no se deducen impedimentos, en cuanto a dichas Infraestructuras se refiere, que provoquen que la Modificación Puntual de referencia pueda ser Aprobada Definitivamente.
- Solicitud de Informe a la Delegación de Bienestar Social, en aplicación de lo que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U. Informe no emitido al día de hoy.
- Solicitud de Informe a COCEMFE, S.L.U., en aplicación de lo que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U. Informe no emitido al día de hoy.
- Informe de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia, respecto de la no necesidad de Reservas de Suelo para Uso Educativo, salvo que se fueran a ejecutar Viviendas en un futuro.

## **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia por considerar que con su formulación quedan justificadas las finalidades que establece el Artículo 136,3 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

No obstante se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio hasta tanto se complete el expediente con la Documentación Administrativa (Informes Sectoriales) solicitada y no recibida, o recibida y condicionada; así como con las cuestiones que expresamente indicó la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural a través del Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental en fecha 16 de Agosto de 2.006.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar cuatro (4) ejemplares del Documento Técnico, convenientemente Diligenciados con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también tres (3) copias en CD-ROM, formato PDF. La nueva Documentación Técnica que se presente deberá estar adaptada y reajustada según indiquen los Informes Sectoriales que se recaben finalmente.

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 Urbanismo la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha, figurando expresamente en esta última publicación la condición nº 2 del Informe-Adecuación del Servicio de Evaluación Ambiental, relativa a: En relación con la medida vinculante segunda deberá incluirse en el acuerdo de la C.P.U. para la aprobación definitiva de la modificación, cuando corresponda, la siguiente condición: “Previo al inicio de los usos y actividades previstos deberá entrar en funcionamiento la ampliación de la EDAR existente, elaborando un Plan de Etapas de modo que las aguas generadas en las nuevas áreas de crecimiento siempre puedan ser tratadas en la red municipal de saneamiento. En otro caso se deberá instalar un sistema propio de depuración para la zona de la modificación”. (Posibilidades que deberán quedar recogidas expresamente en los correspondientes Instrumentos de Desarrollo y Ejecución: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización respectivamente, siempre antes de la Aprobación Definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora y posible Adjudicación, si es que finalmente se optase por un desarrollo mediante Gestión Indirecta).

**1.5. - DAIMIEL - Modificación Puntual nº 15 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

### **1.- ANTECEDENTES**

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA, Servicio de Asistencia y Asesoramiento para Entidades Locales de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.

- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Julio de 2.005.
- **Población:** 17.721 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 25-02-1999, D.O.C.M. de 23-04-1999.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Daimiel.

## 2.- **OBJETO**

Reordenar los ámbitos afectados por el nuevo trazado de la Carretera de Daimiel a Valdepeñas, delimitando el nuevo “Sector Urbanizable Residencial Carretera de Valdepeñas”, que engloba el antiguo “Sector Estación Norte” la Unidad de Actuación “Camino de Manzanares” y nuevos terrenos anexos a éstos que se Reclasifican.

## 3.- **TRAMITACIÓN CONSIDERADA EN C.P.U. DE SESIÓN DE 9 DE OCTUBRE DE 2.006**

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., y del que la C.P.U. emitió el Informe que establece el Artículo 135,2,b) del R.P.L.O.T.A.U., en la sesión de 9 de Octubre de 2.006, al no haber dispuesto el expediente de dicho Informe en su momento.

### 1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 180, de 8 de Septiembre de 2.005 y D.O.C.M. nº 20, de 27 de Enero de 2.006.
- Publicación Diario “Lanza”, de 31 de Agosto de 2.005 y “Lanza” de 14 de Enero de 2.006.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

### 2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos de:
  - Bolaños de Calatrava.
  - Torralba de Calatrava.
  - Manzanares.
  - Malagón.
  - Almagro.
  - Puerto Lápice.
  - Las Labores.
  - Arenas de San Juan.
  - Villarrubia de los Ojos.
  - Fuente el Fresno.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:

- Ni se aportan ni se hace referencia a ellos en el Trámite Administrativo seguido por el expediente; a pesar de que dicho trámite ha sido posterior a la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Otros Informes Sectoriales Presentados:
  - Informe “con sugerencias” de la Confederación Hidrográfica del Guadiana”, respecto de lo que establece el Artículo 25,4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, emitido el 26 de Julio de 2.006.
  - Informe de Vías Pecuarias emitido el 2 de Agosto de 2.006.
  - Autorización de la Delegación Provincial de Cultura de fecha 24 de Septiembre de 2.004.
- Otros Informes Sectoriales Solicitados:
  1. Informe de RENFE, ADIF, respecto de la afección del Sector Carretera de Valdepeñas a la línea férrea de Manzanares a Ciudad Real.
- Evaluación Ambiental Preliminar (Expte: PL/OT/CR/664), emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental en fecha 13 de Junio de 2.006; y de la que existe Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en fecha 14 de Agosto de 2.006, y en el que figuran los aspectos que literalmente se citan a continuación en orden a ser completado el expediente:
  - 1º *En relación con la medida vinculante primera debe adecuarse la documentación al contenido del informe sobre afección a vías pecuarias de 2 de Agosto de 2.006 emitido por el Servicio de Medio Natural de esta Delegación Provincial.*
  - 2º *En relación con la medida vinculante segunda debe incorporarse el informe preceptivo de la Dirección General del Agua y, al menos, acreditar la solicitud de inscripción de los dos pozos que abastecen el municipio dirigida a la Confederación Hidrográfica del Guadiana. También deberá incluirse en el acuerdo de la C.P.U. para la aprobación definitiva de la modificación, cuando corresponda, la siguiente condición: “Previo al inicio de los usos y actividades previstos deberá entrar en funcionamiento la ampliación de la EDAR existente, elaborando un Plan de Etapas de modo que las aguas generadas en las nuevas áreas de crecimiento siempre puedan ser tratadas en la red municipal de saneamiento. En otro caso se deberá instalar un sistema propio de depuración para la zona de la modificación”.*
  - 3º *Por último indicar que el documento de Evaluación Ambiental debe ser incluido en el documento urbanístico por considerar que facilita su interpretación y resulta más eficaz de cara a conseguir los objetivos que con la evaluación ambiental se pretenden.*

### **3º Aprobación Inicial:**

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 3 de Julio de 2.006.

#### 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Fundamentalmente está basada en la reordenación de una zona afectada por el cambio de trazado de la Carretera de Valdepeñas, aprovechando además para implicar en dicha reordenación tanto a una Unidad de Actuación como a un Sector Urbanizable no desarrollados al día de hoy.

#### 5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Delimitar y definir a nivel “Detallado” el nuevo Sector Urbanizable Residencial “Carretera de Valdepeñas”, procedente de:

- La Unidad de Actuación Camino de Manzanares..... 33.151,00 m<sup>2</sup>
- Sector Urbanizable Estación Norte..... 42.386,00 m<sup>2</sup>
- La Reclasificación de Suelo Rústico de Reserva..... 41.444,26 m<sup>2</sup>
- Superficie Total del Sector “Carretera de Valdepeñas”.. 116.981,26 m<sup>2</sup>

En cuanto al número de Viviendas que se obtendrían antes y después de la Modificación, se comprueba que existiría un incremento de 172 nuevas viviendas, ya que:

Número de Viviendas	Actualmente N° de Viviendas	Modificación N° de Viviendas
UA Camino de Manzanares	110	0
Sector Estación Norte	125	0
Sector Carretera de Valdepeñas	0	407

Como características urbanísticas más significativas del nuevo Sector, se indican las siguientes:

- Usos pormenorizados: Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar y Uso Terciario Privado.
- Suelo Neto Residencial: 49.758,17 m<sup>2</sup>
- Suelo Neto Terciario Privado: 4.996,17 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Tipo: 0,60 m<sup>2</sup>tuc/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad Bruta: 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Se resalta que al igual que se contempla en el P.O.M. los gastos de urbanización de la Vía de Ronda, en el tramo del Sector Carretera de Valdepeñas, se repartirán conforme al siguiente porcentaje:

- Propietarios del Sector: 54,5%
- Ayuntamiento de Daimiel: 45,5%

El Suelo Reclasificado pertenece al Polígono Catastral de Rústico nº 161, concretamente a las Parcelas Catastrales números 86, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 101, 103, 108 y 9001. En cuanto a los Caminos Públicos afectados incluidos en el ámbito Reclasificado, tenemos un Camino de Servidumbre (09003) y el Camino de Daimiel a Manzanares (09005).

Tanto la Unidad de Actuación Camino de Manzanares como el Sector Estación Norte están pendientes al día de hoy de comenzar su ejecución, por lo que con la Modificación

Puntual no solo se Reclasifican los 41.444,26 de Suelo Rústico de Reserva, sino que también se reclasifica el Suelo Urbano No Consolidado de la U.A. Camino de Manzanares, pasando de esa Clasificación a la de Suelo Urbanizable.

#### **6.- CONSIDERACIONES ESTIMADAS EN LA C.P.U. DE SESIÓN DE 9 DE OCTUBRE DE 2.006**

- El expediente deberá completarse con los aspectos, que aún no hayan sido justificados, que expresamente indica el Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental; fundamentalmente el relativo al Informe de la Dirección General del Agua, la cual se pronunciará sobre: Abastecimiento, Saneamiento y Depuración.
- Se deberá recabar Informe Sectorial del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas de la J.C.C.M., relativo a la afección que provoca la Modificación Puntual de referencia respecto del nuevo trazado de la CM-4117 en el tramo del nuevo acceso desde Valdepeñas a la localidad de Daimiel; debiendo incluirse o excluirse el nuevo tramo de dicha carretera en función de las características tanto de ésta como de la posible Cesión de que haya sido objeto por parte de la Administración Autonómica a la Administración Local.
- Al suponer el nuevo Sector delimitado la posibilidad de construir 427 Viviendas se deberá presentar Informe Preceptivo de la Delegación de Educación y Ciencia, relativo a lo que establece el Anexo IV del R.P.L.O.T.A.U. para conjuntos de más de 350 Viviendas.
- Se deberá reiterar la petición de Informe de ADIF respecto de lo que establece la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico.
- El expediente también deberá completarse con los Informes que expresamente indica el Artículo 135,2,b) del R.P.L.O.T.A.U., salvo el Informe que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, ya que dicho Informe se asimila al que ahora emite la C.P.U.

#### **OBSERVACIONES:**

- Los Sistemas Generales de Espacios Libres deberán calcularse en función del índice de ocupación de viviendas vigente y no previsto. En cualquier caso el índice de ocupación que se utilice deberá estar documentado.
- Deberán corregirse las discrepancias numéricas existentes en cuanto a la superficie total del nuevo Sector Carretera de Valdepeñas, ya que comparando el texto y los Planos del Documento Técnico de la Modificación no se corresponde en ningún caso, oscilando dicha superficie entre 116.981,26 m<sup>2</sup>, 113.571,54 m<sup>2</sup> y 102.338,17 m<sup>2</sup>; esta última superficie se correspondería con la que se indica en la Ficha de Ordenación del nuevo ámbito.
- Al igual que en el punto anterior deberá fijarse el número de Viviendas definitivo, ya que éste oscila entre 407 y 331; por lo que también deberán indicar la Densidad Máxima Residencial.

- El Documento Técnico deberá hacer referencia a lo que establece el Artículo 47,1 del R.P.L.O.T.A.U. mediante el que se establecen las Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación del Suelo Urbanizable (Con Ordenación Detallada).
- En aplicación del Artículo 24,3,b) y 19,8,b) del T.R. y R.P.L.O.T.A.U., se deberá establecer el Suelo del Sector destinado a Viviendas sujetas a un Régimen de Protección Pública, equivalente al menos al 50% de la Total Edificabilidad Residencial, no procediendo por lo tanto posponer esta concreción para el futuro Proyecto de Reparcelación del Sector.
- Puesto que en el Sector existirán diferentes Tipologías Edificatorias Residenciales, así como la posibilidad de materializar Usos Terciarios, se deberán establecer los Coeficientes de Homogeneización que influirán en el Aprovechamiento Tipo que necesariamente también deberán reajustar.
- Se deberá rehacer totalmente la Ficha de Ordenación Urbanística del nuevo Sector.
- Se deberán justificar en base a lo que establece el R.P.L.O.T.A.U. las Plazas de Aparcamiento Públicas y Privadas que se les exigirán al Sector.

#### **ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN DE 9 DE OCTUBRE DE 2.006:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como Informe de la Modificación Puntual nº 15 del P.O.M. de Daimiel las Consideraciones y Observaciones que figuran en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., por lo que el Ayuntamiento deberá presentar nueva Documentación Técnica corregida y complementada según indiquen los Informes Sectoriales y demás justificaciones que se citan; ya que la Aprobación Definitiva que finalmente proceda habrá de fundamentarse en la justificación de las Finalidades que establece el Artículo 136, 3 del R.P.L.O.T.A.U., básicamente en cuanto a la Finalidad relativa a la letra a) del mencionado Artículo y número..

#### **NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR EL AYUNTAMIENTO**

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de sesión del 9 de Octubre del 2.006, el Ayuntamiento remitió el 29 de Noviembre la siguiente documentación:

1º Nuevo Documento Técnico de la Innovación corregido técnicamente según se indica en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U. del 9 de Octubre de 2.006, concretamente respecto del subapartado relativo a “Observaciones”, de las que se indican como más significativas las siguientes novedades:

- El nuevo Sector Urbanizable Residencial delimitado y definido se denominará “Los Pozos”, antes denominado “Carretera de Valdepeñas”.
- La Superficie Bruta del Sector Urbanizable “Los Pozos”, ascenderá a: 107.513 m<sup>2</sup>.
- Como los Sistemas Generales adscritos al nuevo Sector ascenderán a 3.365,50 m<sup>2</sup>, la superficie del Área de Reparto será de: 110.878 m<sup>2</sup>.
- Se han incluido los Coeficientes de Homogeneización (1 y 0,85 para Vivienda Libre y de Protección Pública respectivamente, y 0,75 para el Uso Terciario).

- El Aprovechamiento Tipo se establece en: 0,5474 m<sup>2</sup>tuc/m<sup>2</sup>s.
- La Intensidad Máxima Edificatoria (Edificabilidad Bruta), se establece en: 0,5962 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- La Densidad Residencial será de 45 Viviendas/Hectárea.
- El número Máximo de Viviendas ascenderá a 489, de las que 254 de estas corresponden al incremento que provoca la Reclasificación de Suelo Rústico a Urbanizable Residencial.
- Los Sistemas Generales de Zonas Verdes se calculan en función de 2,65 Habitantes/Vivienda, y ascienden a 3.365,50 m<sup>2</sup> de Suelo, en función del incremento del número de viviendas, cifrado éste último en 254.
- Se aporta la Ficha-Resumen de la Ordenación Urbanística del nuevo Sector “Los Pozos”.
- Se justifican las Plazas de Aparcamiento Privadas y Públicas.
- Se establece el Suelo del nuevo Sector “Los Pozos” que irá destinado a “Viviendas Sujetas a un Régimen de Protección Pública”, indicándose que no será menor del 50%, estableciéndose su ubicación en el Plano de Ordenación (ORD-03) del Documento Técnico de la Modificación Puntual.
- En el Documento Técnico ha sido incluida totalmente la Evaluación Ambiental Preliminar de que fue objeto el expediente, tal y como indicó el Informe-Adecuación emitido por la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural (Servicio de Evaluación Ambiental), en la condición nº 3 de éste.

2º Nueva Documentación Administrativa, correspondiente a:

- Informes de la Dirección General del Agua (Abastecimiento, Saneamiento y Depuración), así como de la Directora Gerente de “Aguas de Castilla La Mancha”, de cuya lectura no se deducen impedimentos, en cuanto a dichas Infraestructuras se refiere, que provoquen que la Modificación Puntual de referencia pueda ser Aprobada Definitivamente.
- Nuevos Informes de ADIF donde indican los retranqueos que tienen que realizarse del nuevo Sector “Los Pozos” por la zona colindante de éste con el trazado ferroviario desde los P.K. 218/370 al 218/700; retranqueos especificados y recogidos en el nuevo Documento Técnico de la Innovación remitido por el Ayuntamiento el 29 de Noviembre de 2.006.
- Informe Favorable de la Unidad Técnica de la Delegación de Educación y Ciencia en Ciudad Real, por el que comunican que no es necesario que en la formulación del Planeamiento se Califiquen expresamente parcelas con Uso Educativo.
- Informe de Carreteras de la J.C.C.M. relativo a la “Cesión de que fue objeto el vial de acceso a la localidad de Valdepeñas”, por lo que la Innovación no le afecta al día de hoy a ninguna carretera de Titularidad Autonómica.
- Informe Favorable de la Delegación Provincial de Bienestar Social.

## ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia por considerar que con su formulación quedan justificadas las finalidades que establece el Artículo 136,3 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar cuatro (4) ejemplares del Documento Técnico, convenientemente Diligenciados con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también tres (3) 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 Urbanismo la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha, figurando expresamente en esta última publicación la segunda parte de la condición nº 2 del Informe-Adecuación del Servicio de Evaluación Ambiental, relativa a: “Previo al inicio de los usos y actividades previstos deberá entrar en funcionamiento la ampliación de la EDAR existente, elaborando un Plan de Etapas de modo que las aguas generadas en las nuevas áreas de crecimiento siempre puedan ser tratadas en la red municipal de saneamiento. En otro caso se deberá instalar un sistema propio de depuración para la zona de la modificación”. (Posibilidades que deberán quedar recogidas expresamente en los correspondientes Instrumentos de Desarrollo y Ejecución: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización respectivamente, siempre antes de la Aprobación Definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora y Adjudicación del desarrollo de éste).

**1.6. - DAIMIEL - Modificación Puntual nº 17 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva, y de la que la Comisión Provincial de Urbanismo emite Informe.**

### 1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** Ramón Ruiz-Valdepeñas Herrero. Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Texto en Noviembre de 2.005 y Planos en Agosto de 2.006.
- **Población:** 17.721 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 25-02-1999, D.O.C.M. de 23-04-1999.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Daimiel.

### 2.- OBJETO

Crear un nuevo aparcamiento (Suelo Dotacional Público) junto al Cementerio Municipal, para lo que se plantea una doble operación urbanística consistente en:

- La formulación de la nueva Unidad de Actuación Edificatoria Discontinua en Suelo Urbano, denominada UA: “Buelo Vallejo”.
- Cambio de determinaciones urbanísticas de la Unidad de Actuación Urbanizadora UA: “Prim”, también en Suelo Urbano y con la nueva consideración de Discontinua.

### **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., y del que la C.P.U. emite el Informe que establece el Artículo 135,2,b) del R.P.L.O.T.A.U. al no haber dispuesto el expediente de dicho Informe en su momento.

#### **1º Información Pública:**

- Publicación D.O.C.M. nº 8, de 11 de Enero de 2.006.
- Publicación Diario “Lanza”, de 2 de Enero de 2.006.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

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

- Ayuntamientos de:
  - Villarrubia de los Ojos.
  - Manzanares.
  - Malagón.
  - Las Labores.
  - Puerto Lápice.
  - Fuente el Fresno.
  - Bolaños de Calatrava.
  - Arenas de San Juan.
  - Almagro.
  - Torralba de Calatrava.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
  - Ni se aportan ni se hace referencia a ellos en el Trámite Administrativo seguido por el expediente; a pesar de que dicho trámite ha sido posterior a la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Otros Informes Sectoriales Presentados:
  - Informe “con sugerencias” de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, respecto de lo que establece el Artículo 25,4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, emitido el 26 de Julio de 2.006.
  - Informe de Vías Pecuarias, emitido el 4 de Septiembre de 2.006.

- Evaluación Ambiental Preliminar (Expte: PL/OT/CR/802), emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental en fecha 20 de Junio de 2.006; y de la que existe Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en fecha 10 de Octubre de 2.006, y en el que figuran los aspectos que literalmente se citan a continuación en orden a ser completado el expediente:

1. Debe ser considerada como suelo rústico no urbanizable la totalidad de la vía pecuaria *Cordel de Arenas*, y los 3 metros adyacentes a la misma inmediatos a la parcela objeto de la actuación, medida la anchura desde el cementerio, que queda fuera de su trazado.
2. Las medidas vinculantes tercera y cuarta deben cumplirse en la ejecución del proyecto.
3. El documento de Evaluación Ambiental debe ser incluido en el documento urbanístico por considerar que facilita su interpretación y resulta más eficaz de cara a conseguir los objetivos que con la evaluación ambiental se pretenden.

Por último en relación con el cruce de la vía pecuaria con el vial que da acceso a la parcela objeto de la actuación: antes de su ejecución ha de solicitarse pronunciamiento favorable de ésta Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural donde se fijarán las condiciones que debe reunir el mismo.

### **3º Aprobación Inicial:**

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 3 de Julio de 2.006

### **4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en el hecho de que el Ayuntamiento de Daimiel va a acometer la ampliación del Cementerio Municipal en una zona que hasta ahora estaba destinada a aparcamiento; lo que llevará aparejado que el Cementerio se quede sin este aparcamiento una vez finalizada la ampliación, por lo que la pretensión de la presente Modificación es captar terrenos procedentes de las Cesiones Locales y Generales de Zonas Verdes y Dotacional procedentes de dos Unidades de Actuación Urbanizadora y Edificatoria, Discontinuas donde ubicar un nuevo Aparcamiento.

### **5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

- 1º Delimitar la Unidad de Actuación Edificatoria Discontinua denominada “Buero Vallejo” ubicada en la confluencia de las calles Antonio Buero Vallejo y de la Estación.

La delimitación de la nueva UAE lleva aparejada la Recalificación de su superficie, pasando de la Clave 01 (Mantenimiento de la Edificación), a la Clave 04 (Residencial Intensiva) que es la Clave de los solares del entorno. La Clave 01 corresponde a un Uso Global Productivo, Uso tendente a ser sacado del Núcleo Urbano y ser ubicado en las diferentes actuaciones industriales que existen en la localidad.

Las características más significativas de la UAE Discontinua “Buero Vallejo” son las siguientes:

- Superficie del Solar.....	1.698,30 m <sup>2</sup>
- Aprovechamiento Residencial.....	2.802,35 m <sup>2</sup>
- Número de viviendas.....	29 Viviendas
- Cesión de Espacios Libres Locales.....	504,42 m <sup>2</sup>
- Cesión de Dotaciones Locales.....	560,47 m <sup>2</sup>
<u>- Sistemas Generales de Espacios Libres....</u>	<u>391,50 m<sup>2</sup></u>
- Superficie Total de Cesiones.....	1.456,39 m <sup>2</sup>

2º Modificación de las determinaciones de la Unidad de Actuación Urbanizadora Discontinua denominada “Prim”.

Aunque entre otros motivos se argumenta que se modifican las determinaciones urbanísticas actuales para propiciar el desarrollo de la actual UA “Prim”, no existe ningún cuadro comparativo entre las determinaciones actuales y modificadas.

Las características más significativas de la nueva UAU Discontinua “Prim” son las siguientes:

- Superficie del Solar.....	4.355,00 m <sup>2</sup>
- Aprovechamiento Residencial Lucrativo...	10.005,00 m <sup>2</sup>
- Número de Viviendas.....	60 Viviendas
- Cesión de Espacios Libres Locales.....	1.800,00 m <sup>2</sup>
- Cesión de Dotaciones Locales.....	2.000,00 m <sup>2</sup>
<u>- Sistemas Generales de Espacios Libres.....</u>	<u>810,00 m<sup>2</sup></u>
- Superficie Total de Cesiones.....	4.610,00 m <sup>2</sup>

Aprovecha además esta parte de la Modificación para reordenar de nuevo la UAU “Prim”, creándose una plaza central no contemplada en la Ordenación Detallada actual.

3º Reclasificar un total de 6.066,30 m<sup>2</sup> de Suelo Rústico a Suelo Urbano No Consolidado, precisamente donde se pretenden localizar todas las Cesiones procedentes de la UAE “Buero Vallejo” y de la UAU “Prim”, ubicándose en su totalidad el nuevo Aparcamiento con arreglo al siguiente reparto superficial:

- Superficie Total de Cesiones UAE “Buero Vallejo”.....	1.456,39 m <sup>2</sup>
<u>- Superficie Total de Cesiones UAU “Prim”.....</u>	<u>4.610,00 m<sup>2</sup></u>
- Superficie Total del nuevo Aparcamiento.....	6.066,30 m <sup>2</sup>

De los 6.066,39, la superficie correspondiente a Sistemas Generales de Zonas Verdes procedentes del aumento de Densidad Residencial, se descompone a su vez en:

- Sistema General Z.V., UAE “Buero Vallejo”.....	391,50 m <sup>2</sup>
<u>- Sistema General Z.V., UAU “Prim”.....</u>	<u>810,00 m<sup>2</sup></u>
- Superficie Total Sistema General Zonas Verdes.....	1.201,509 m <sup>2</sup>

Se desconoce por que Viario o Camino Público se accederá al nuevo Aparcamiento puesto que uno de sus laterales es el “Cordel de Arenas”.

## **6.- CONSIDERACIONES**

- El expediente deberá completarse con los aspectos que aún no hayan sido justificados, y que expresamente indica el Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental.
- Se deberá recabar nuevo Informe de Vías Pecuarias respecto del ajuste del Documento Técnico, suscrito en planos en Agosto de 2.006, al Informe de Vías Pecuarias emitido el 4 de Septiembre de 2.006, desconociéndose por lo tanto si el mencionado Informe se basa en el Documento Técnico remitido por el Ayuntamiento el 15 de Septiembre de 2.006, ya que el Informe de Vías Pecuarias comienza indicando que la solicitud del Informe data del 14 de Julio de 2.006; por lo tanto está basado en un Documento Técnico diferente al Informado ahora.
- El expediente deberá completarse con los Informes que expresamente establece el Artículo 135, 2, b del R.P.L.O.T.A.U., salvo el Informe que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, ya que dicho Informe se asimila al que ahora emite la C.P.U.
- Se deberá recabar Informe de la Delegación de Sanidad respecto del ajuste y cumplimiento de la Modificación Puntual al Decreto de Sanidad Mortuoria, ya que el Aparcamiento propuesto se ubica enfrente del Cementerio Municipal, precisamente separado de éste por la Vía Pecuaria denominada: “Cordel de Arenas”.

## **OBSERVACIONES:**

- La Edificabilidad Residencial prevista para la UA-Prim supera la Máxima que establecen los Artículos 31 y 21 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente; existiendo un excedente de  $1,3 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , no existiendo justificación alguna en base a la que se pueda admitir dicho exceso.
- En ambas Unidades de Actuación, Urbanizadora y Edificatoria, Prim y Buero Vallejo respectivamente, deberá contemplarse el Estándar Urbanístico relativo a los Aparcamientos Públicos y Privados a los que hacen referencia los Artículos 31 y 21 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente.
- La Edificabilidad Neta Residencial que se propone para la Unidad de Actuación Edificatoria Discontinua “Buero Vallejo” deberá estar avalada al menos en base a que la Edificabilidad Bruta Residencial de la manzana donde se ubica no supera la Máxima que establecen los Artículos 31 y 21 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente.
- El Documento Técnico deberá ajustarse a lo que establece el Artículo 46 del R.P.L.O.T.A.U.
- Los Sistemas Generales de Espacios Libres que se indican deberán calcularse en función del índice de ocupación para la Tipología Edificatoria Plurifamiliar. En cualquier caso el índice de ocupación que se utilice deberá estar documentado y basado en datos Oficiales, y no estar fundamentado en meras consideraciones.

- Se deberá justificar en base a lo que establece el Artículo 45 del T.R.L.O.T.A.U. la Reclasificación de los 6.066,39 m<sup>2</sup> de Suelo Rústico a Suelo Urbano No Consolidado.
- De los 6.066,39 m<sup>2</sup> con destino a Aparcamiento Público, o superficie total final con que cuente éste, deberán descontarse los 1.201,50 m<sup>2</sup> de cuyo destino específico será el de Sistema General de Zonas Verdes, por lo que la superficie del nuevo Aparcamiento será menor que el previsto en la presente Innovación (Aproximadamente 4.864,89 m<sup>2</sup>).
- Relacionado con el apartado anterior, deberá justificarse en base a que precepto Legal ó Reglamentario se pueden destinar las Cesiones Locales correspondientes a Espacios Libres y Dotacional al Uso de Aparcamiento Público en superficie que se pretende conseguir (Aproximadamente 4.864,89 m<sup>2</sup>).
- La exclusión y ubicación de los 1.201,50 m<sup>2</sup> que se citan en el punto anterior deberá representarse gráficamente.
- De la superficie del nuevo Aparcamiento habrá que descontarle el posible Suelo que no pueda ser Reclasificado a Urbano No Consolidado, en aplicación de la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U., dada la posible existencia de un camino (no documentado) en uno de los laterales del mencionado nuevo Aparcamiento, del que habrá que indicar la forma de acceder.
- Los Usos y Tipologías Edificatorias de las dos Unidades de Actuación Discontinua (Urbanizadora y Edificatoria) deberán ajustarse a lo que establecen los Anexos I y II del R.P.L.O.T.A.U.

Dada la “Discontinuidad” que plantea el expediente respecto de las Zonas Verdes de Sistemas Generales y Locales, así como del Equipamiento Público que le resultan exigibles a la Unidad de Actuación; el Documento Técnico de la Modificación Puntual deberá recoger y justificar necesariamente lo que establece el Artículo 24, 2 y 3 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., fundamentalmente respecto de lo relativo a la mejor ubicación y localización de las mencionadas Zonas Verdes y Equipamiento (Dotacional) al objeto de que éstas presten el mejor servicio a los residentes y a sus usuarios, estando prohibidas en ambos casos las localizaciones de difícil acceso y recorrido peatonal ó faltas de centralidad, último caso en cuanto a prohibición que se puede comprobar que se cumple en el expediente de referencia.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como Informe de la Modificación Puntual nº 17 del P.O.M. de Daimiel las Consideraciones y Observaciones que figuran en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., por lo que el Ayuntamiento deberá presentar nueva Documentación Técnica corregida y complementada según indiquen los Informes Sectoriales y demás justificaciones que se citan; ya que la Aprobación Definitiva que finalmente proceda habrá de fundamentarse en la justificación de las Finalidades que establece el Artículo 136, 3 del R.P.L.O.T.A.U., básicamente en cuanto a la Finalidad relativa a la letra a) del mencionado Artículo y número.

#### **1.7. - MALAGÓN - Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono Industrial “PPI-2 (2ª Fase)”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.**

**Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA, Asistencia Técnica de la Excma. Diputación Provincial.

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

**Fecha Redacción Documento Técnico:** Abril y Octubre de 2.006.

### 1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 13-04-1989, D.O.C.M. de 26-04-1989.
- **Población:** 8.021 habitantes (INE 1-1-2005)
- **Objeto:** Desarrollo de la 2ª Fase del actual Polígono Industrial Municipal (PPI-2, 1ª Fase), desarrollado a finales de los años 90 y actualmente no solo urbanizado, sino prácticamente consolidado al 100% a nivel de Edificaciones.
- **Superficie:** 240.512,03 m<sup>2</sup>
- **Situación:** Contiguo a la 1ª Fase del Polígono Industrial actual, al Sureste de la población.
- **Sistema:** Gestión Directa.

### 2.- TRÁMITE:

El expediente se remite para Informe según establece el Artículo 122 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

- **Publicación D.O.C.M.:** nº 202, de 29 de Septiembre de 2.006.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 22 de Septiembre de 2.006.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones ni reclamaciones.
- **Fecha de Certificación:** 25 de Octubre de 2.006.
- **Acto de Apertura de plicas:** No aplicable. Gestión Directa.
- **Resultado del Acto:** No aplicable. Gestión Directa.

### Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Publicaciones efectuadas (D.O.C.M. y Diario Lanza)
- Certificado Municipal relativo a la inexistencia de alegaciones.

### 3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituyen el Proyecto de Urbanización y el Plan Parcial de Desarrollo del Sector PPI-2 (2ª Fase), ya que éste fue delimitado y definido mediante la correspondiente Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico Aprobada Definitivamente en C.P.U. de sesión de 5 de Julio de 2.005 (D.O.C.M. de 21-7-2005 y B.O.P. de 21-9-2005)

La Modificación Puntual mediante la que se facilita el desarrollo del P.A.U. del Sector PPI-2 Fase 2ª, ya asumía que el desarrollo de esta Fase, al igual que la 1ª Fase, sería mediante Gestión Directa, al tratarse en ambas Fases de terrenos de Titularidad Pública Municipal.

### Normativa Urbanística.

	<b>POM. (o NN.SS.)</b>	<b>PAU</b>
--	------------------------	------------

Superficie Total	91.676,46 m <sup>2</sup>	91.676,46 m <sup>2</sup>
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	-	-
Uso Principal	Industrial	Industrial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	0,317 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,317 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Coefficiente de homogeneización. En su caso.	-	-
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	28.751,03 UA	28.751,03 UA
Aprovechamiento Tipo	0,450 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,450 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Superficie Neta	41.072,90 m <sup>2</sup>	41.072,90 m <sup>2</sup>
<b>Ordenanza</b>	Zona Industrial	Zona Industrial
Parcela mínima	No se establece	No se establece
Frente mínimo	No se establece	No se establece
Retranqueos	No se establece	No se establece
Número de Plantas	2 plantas	2 plantas
Altura	10 m	10 m
Ocupación	No se establece	No se establece
Edificabilidad neta	0,70 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,70 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Numero de Viviendas / Densidad	-	-

#### **Estándares mínimos de calidad urbana.**

	<b>LOTAU / Reglam.</b>	<b>PAU</b>
<b>Superficie a ordenar</b>	91.676,46 m <sup>2</sup>	91.676,46 m <sup>2</sup>
Edificabilidad lucrativa total	28.751,03 m <sup>2</sup> t	28.751,03 m <sup>2</sup> t
Dotacional	12.094,83 m <sup>2</sup>	12.094,83 m <sup>2</sup>
Zonas Verdes	24.190,54 m <sup>2</sup>	24.190,54 m <sup>2</sup>
Aparcamiento Público	50 %/1 Plaza/200 m <sup>2</sup> t	243
Superficie neta	41.072,90 m <sup>2</sup>	41.072,90 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento	28.751,03 UA	28.751,03 UA
Suelo 10% Aprovechamiento	Titularidad Municipal	Titularidad Municipal
Instalaciones propias	-	-
Red viaria	14.318,19 m <sup>2</sup>	14.318,19 m <sup>2</sup>

#### **4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN:**

##### **Obras de urbanización:**

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el proyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado principalmente hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema unitario para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre principalmente por la calzada hasta conectar con el punto de vertido en la red existente.

- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de hidrantes, no consta la red de riego.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el proyecto de:
  - Red eléctrica de baja tensión.
  - Red eléctrica de media tensión y centro de transformación.
  - Red de alumbrado público.
- **Red de telefonía:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telefonía.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el proyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el proyecto de urbanización.

### **Documentos del Proyecto**

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

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

### **PROPUESTA DE CONVENIO:**

- **Relación de Compromisos (Adjudicación directa):**

- **Plazos.**

1. Formulación de Proyecto de Urbanización.

No procede establecer plazo, dado que ya se encuentra aprobado.

2. Formulación de Proyecto de Reparcelación.

No procede establecer plazo, dado que se tramita conjuntamente a este Programa de Actuación Urbanizadora.

3. Inicio de la obra de urbanización.

En los cuatro meses siguientes a la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, siempre que se encuentre aprobado e inscrito el Proyecto de Reparcelación.

4. Ejecución de la urbanización.

En el plazo máximo de diez meses desde su inicio.

- **Disponibilidad de recursos.**

El Ayuntamiento de Malagón realizará en los dos meses siguientes a la aprobación del P.A.U. las acciones necesarias de acuerdo con la legislación de Haciendas Locales para establecer el crédito suficiente para la ejecución de la obra de urbanización.

- **Condiciones para la cesión de la condición de agente urbanizador.**

El Ayuntamiento de Malagón podrá ceder la condición de Agente Urbanizador únicamente a la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Malagón, S.A., sin perjuicio de las contrataciones pertinentes para la ejecución de la obra de urbanización.

- **Asunción de compromisos contenidos en LOTAU.**

En todo lo no previsto expresamente en este documento se tomará por referencia el régimen subsidiario previsto en la LOTAU.

### **PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:**

El agente urbanizador Excmo. Ayuntamiento de Malagón, representa un 100% de la propiedad incluida en el presente P.A.U.

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

- **Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:**

Todos los terrenos del ámbito son de titularidad Municipal.

- **Gastos de urbanización:**

<b>CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL</b>			
	<b>PRESUPUESTO</b>	<b>IVA - 16%</b>	<b>TOTAL</b>
URBANIZACIÓN MATERIAL	481.783,98 €	77.085,44 €	558.869,42 €
ARQUITECTO	22.407,01 €	3.585,12 €	25.992,13 €
DIRECCION DE OBRAS	9.000,00 €	1.440,00 €	10.440,00 €
TRABAJOS TOPOGRÁFICOS	1.850,00 €	296,00 €	2.146,00 €
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	9.000,00 €	1.440,00 €	10.440,00 €
NOTARÍA Y REGISTRO	8.000,00 €		8.000,00 €
GASTOS DE CONSERVACIÓN	9.635,68 €		9.635,68 €
GATOS GENERALES	26.602,05 €		26.602,05 €
INDEMNIZACIONES	- €	- €	- €
	568.278,72 €	83.846,56 €	<b>652.125,28 €</b>

- **Proporción de solares o cuotas de retribución:**

Dado que el Programa de Actuación Urbanizadora es de propietario único municipal no será necesario girar cuotas de urbanización.

No obstante, en caso de transmisión de las parcelas lucrativas quedando pendientes los costes de urbanización, se girarán las cuotas de urbanización correspondientes al pago en metálico.

- **Incidencia económica de la Actuación Urbanizadora:**

La dinámica del mercado inmobiliario industrial en Malagón marca un valor del suelo en origen de 6,30 euros/m<sup>2</sup> edificabilidad en este ámbito.

Dado este parámetro, nos encontramos con el siguiente explicativo de la incidencia de la actuación urbanizadora en el valor del suelo.

Gastos de urbanización	652.125,28 €
Superficie actuación	90.545,92 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad total	28.751,02 m <sup>2</sup> t

	Valor suelo origen	Repercusión urbanización	Valor suelo urbanizado
Superficie	2,00 €/m <sup>2</sup> s	7,20 €/m <sup>2</sup> s	9,20 €/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad	6,30 €/m <sup>2</sup> t	22,68 €/m <sup>2</sup> t	28,98 €/m <sup>2</sup> t

## 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.

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

Se considera completo y ajustado al Trámite Administrativo que establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U., estimándose en principio que, dada la ubicación física de la 2ª Fase que ahora se desarrolla del Polígono Industrial, no resulta exigible ningún tipo de Documentación Sectorial complementaria.

### 6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- El Plan Parcial de Desarrollo que se presenta se ajusta a la Modificación puntual de las N.N.S.S. mediante la que se delimitó y definió la 2ª fase del Sector que ahora se desarrolla.
- Se advierte que el Plan Parcial de Desarrollo que forma parte del P.A.U. ha sido remitido sin firmar por los Redactores del mismo.
- De las Plazas de Aparcamiento Públicas (a ubicar en el Viario, o en Zonas anejas a éste) habrá que descontar los accesos a las parcelas Industriales que se obtengan.

### 6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- Los itinerarios peatonales deberán cumplir lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, ya que no cumple, según se observa en las secciones del plano nº 8.2. Perfiles transversales viarios. Perfiles tipo.

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

##### **Relación de compromisos.**

Se recoge la relación de compromisos que comprende los aspectos determinados en el artículo 110 del Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

##### **Propuesta Jurídico-Económica.**

La propuesta de Jurídico-Económica comprende los aspectos determinados en el artículo 110 del Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

##### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como INFORME del P.A.U. de referencia las Consideraciones Generales que a modo de Observaciones parciales se le indican al Ayuntamiento en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.

No obstante, antes de que el Ayuntamiento Apruebe Definitivamente el P.A.U. de referencia, éste deberá completarse y subsanarse respecto de aquellas Observaciones que expresamente se indican en el apartado nº 6 mencionado del presente Informe, relativo a Consideraciones Generales; por lo que en cualquier caso el Informe Preceptivo ahora emitido habrá de entenderse Condicionado a las comprobaciones que se indican por parte de ese Ayuntamiento; subsanaciones y complementos que así deberán Certificarse por el Secretario del Ayuntamiento cuando solicite el Registro e Inscripción del P.A.U. ahora Informado Preceptivamente.

Con el acuerdo de la C.P.U. se le devolverá al Ayuntamiento de Malagón el ejemplar que nos remitió de la Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico a través de la que se delimitó y definió el Sector que ahora se desarrolla mediante el presente P.A.U., ya que el mencionado Documento Urbanístico no solo no resulta necesario, sino que ya consta en el Archivo de Planeamiento Urbanístico Provincial que existe en el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial.

Igualmente se le devolverá al Ayuntamiento la Documentación Técnica comprensiva del Plan Parcial ahora informado, puesto que deberá ser firmado por los redactores del mismo, debiendo ser remitido de nuevo cuando ese Ayuntamiento solicite el Registro e Inscripción del P.A.U. de referencia. Al mencionado Plan Parcial habrá que incorporarle el Plano de Ordenación "O1", ya que éste no figuraba en el mismo, como puede comprobarse en el ejemplar del Plan Parcial a devolver con el acuerdo de la C.P.U.

Puesto que el Informe que ahora se emite se realiza respecto del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización entregados en mano el día 21 de Noviembre de 2.006, por el Ayuntamiento de Malagón, con el acuerdo de la C.P.U. también se le devolverá a éste el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización remitidos por el Ayuntamiento el día 25 de Octubre de 2.006 (R.E. 1.301.664), puesto que éstos han sido objeto de subsanaciones y correcciones posteriores.

**1.8. - PEDRO MUÑOZ - Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva y del que la Comisión Provincial de Urbanismo emite Informe.**

**2.- ANTECEDENTES**

- **Autor Documento Urbanístico:** Arquitectura, Urbanismo e Ingeniería Siglo XXI, S.L.; Amaya Fernández Laya. Arquitecta.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Agosto de 2.006
- **Población:** 7.970 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)
- **Planeamiento Urbanístico Vigente:**
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 11-07-1990, B.O.P. de 05-11-90.
- **Antecedentes urbanísticos posteriores a la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que obran en el Inventario y Archivo de Planeamiento Urbanístico Provincial existente en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Urbanismo y Vivienda:**

<b>EXPEDIENTE</b>	<b>C.P.U.</b>	<b>D.O.C.M.</b>
MODIFICACION N.N.S.S.	29/04/1993	12/11/1993
E.D. E.D.-2	09/11/1993	-
E.D. E.D.-1	05/10/1994	-
MODIFICACION N.N.S.S. SOBRE CAMBIO CALIFICACION CON USO RESIDENCIAL INTENSIVO A INDUSTRIAL Y EQUIPAMIENTO ESCOLAR	21/12/1994	10/02/1995
PLAN PARCIAL P.P.R.I.	10/05/1995	14/07/1995
MODIFICACION N.N.S.S. RELATIVA AL DESPLAZAMIENTO DE LA C/ BALEARES Y CAMBIO MANZANAS DE SUELO URBANO PASANDO DE SUELO INDUSTRIAL A SUELO RESIDENCIAL CON INDUSTRIA TOLERADA	10/05/2001	08/06/2001
MODIFICACION N.N.S.S. Nº 3 RELATIVA A LA DELIMITACION DEL SECTOR URBANIZABLE "PEDRO MUÑOZ INDUSTRIAL" Y A LA UNIDAD DE ACTUACION "APARTADEROS"	16/12/2002	22/10/2003
MODIFICACION N.N.S.S. Nº 4 RELATIVA A LA RECLASIFICACION DE SUELO RUSTICO A SUELO URBANO INDUSTRIAL, AL QUE SE DENOMINARA "LAS TOSCAS	16/12/2002	07/05/2003
P.A.U. SECTOR P.P.I.1 Y SECTOR PEDRO	08/02/2006	15/11/2006

### 3.- TRÁMITE ADMINISTRATIVO

- El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establecen los artículos 37 del T.R.L.O.T.A.U. y 136 del R.P.L.O.T.A.U.
- Concertación Interadministrativa con la Consejería competente en Materia de Ordenación Territorial y Urbanística (Artículo 134, R.P.L.O.T.A.U.):
- **Información Pública:**
  - D.O.C.M. nº 168 de 13 de Septiembre de 2.004.
  - B.O.P. nº 108 de 8 de Septiembre de 2.004.
  - Diario El Día” de 4 de Septiembre de 2.004.
  - Resultado de la Información Pública: 13 Alegaciones presentadas, Estimadas y Desestimadas en base a los argumentos que constan en el expediente Administrativo, siempre partiendo del Informe que de ellas realiza el Equipo Redactor del P.O.M.
- **Concertación Administrativa:**
  - Ayuntamientos Colindantes:
    - Mota del Cuervo.
    - El Toboso.
    - Socuéllamos.
    - Tomelloso.
    - Campo de Criptana.
  - **Informes Sectoriales (Artículo 135, 2, b) R.P.L.O.T.A.U.):**
    - 1º Dirección General del Agua: Informe de 13 de Julio de 2.005.
      - Abastecimiento: Sin objeciones (Abastecimiento a base de Aguas Subterráneas procedentes de 3 Sondeos, más un cuarto sin instalar). La competente en materia de Aguas Subterráneas es la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
      - Saneamiento: Sin objeciones, aunque la Dirección General del Agua no tiene prevista ninguna ampliación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales; no obstante le recuerdan al Ayuntamiento lo que establece el Artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U.
      - Depuración: Idem saneamiento.
    - 2º Informe Favorable de Bienestar Social emitido el 13 de Octubre de 2.005.
    - 3º Informe de una Entidad Competente en Materia de Bienestar Social: No solicitado.
    - 4º Informe de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística: No solicitado en su momento, por lo que se asimila al que ahora emite la Comisión Provincial de Urbanismo.

- **Otros Informes Sectoriales (Presentados)**

- Informe Favorable “Condicionado”, emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación de Obras Públicas de la J.C.C.M.
- Informe Favorable de la Unidad Técnico Facultativa de la Delegación del Ministerio de Economía y Hacienda de Toledo.
- Informe Favorable de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real.
- Informe Favorable de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- Informe Favorable “Condicionado”, emitido por la Delegación Provincial de Sanidad.
- Informe relativo a las Reservas de Suelo para Uso Educativo, emitido por la Delegación Provincial de Educación y Ciencia.
- Informe Favorable “Condicionado”, emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

- **Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico.**

Existe Informe de la Unidad Técnica de la Delegación de Cultura, emitido el 21 de Junio de 2.006, así como de las subsanaciones y correcciones efectuadas por la Arquitecta Redactora del P.O.M. respecto del “Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos”; justificaciones en cuanto a los criterios que motivan la Catalogación, habiéndose introducido las fichas individualizadas identificativas actualizadas de los diferentes elementos catalogados, las cuales contienen información detallada sobre los aspectos requeridos en el Informe de la Unidad Técnica de la Delegación de Cultura.

- **Otros Informes Sectoriales (No Presentados y que se estiman necesarios, o ya presentados y que precisan complementarse)**

Se considera que se deberán presentar nuevos Informes Complementarios de:

- Carreteras del Ministerio de Fomento, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real donde se complementen los ya emitidos, respecto de lo que establece la “Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico”, relativo al Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.
- Se deberá recabar el Informe de la Entidad Competente en Materia de Bienestar Social que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.

#### **4.- EVALUACIÓN AMBIENTAL PRELIMINAR (EXPTE: PL/OT/CR/428)**

- E.A.P. emitida por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en fecha 10 de Junio de 2.005.

- Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural emitido el 3 de Mayo de 2.006 relativo a la adecuación del P.O.M., remitido por el Ayuntamiento para su Aprobación Definitiva, a la E.A.P. que de dicho Plan emitió la Dirección General de Calidad Ambiental (hoy Evaluación Ambiental), cuyo contenido se transcribe literalmente a continuación:

*“En relación con la medida vinculante **quinta**, consta que se ha pedido informe de la CHG, si bien no se ha recibido con el contenido que se solicitó, no obstante este Servicio considera que en las normas urbanísticas, Cap. III, art 53 apdo 2B) sobre protección de las captaciones de agua para abastecimiento público, se debe suprimir toda referencia a cursos fluviales y lagunas y en las parcelas protegidas también se deben prohibir los usos de vivienda unifamiliar aislada, implantación y funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo e instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, usos que entendemos que no caben en la excepción permitida por el art. 12 del Decreto 424/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.”*

*Respecto a la medida vinculante **décima** no aparecen delimitadas ni protegidas las siguientes infraestructuras: caminos, líneas eléctricas y EDAR.”*

Modificaciones que han sido introducidas y consideradas en el Documento Técnico del Plan de Ordenación Municipal.

## **5.- APROBACIÓN INICIAL**

- Ayuntamiento Pleno de sesión de 18 de Noviembre de 2.005.

### **INFORME DEL P.O.M.**

Atendiendo a cada uno de los Documentos de que ha de constar el P.O.M., según el Artículo 40 del R.P.L.O.T.A.U.

#### **1º Memoria Informativa y Justificativa (Artículo 41 del R.P.L.O.T.A.U.)**

- Memoria Informativa

La Memoria Informativa que se aporta deberá reajustarse y limitarse expresa y formalmente a lo que establece el Artículo 41,1, letras a), b), c), d), e), f), g) y h). En especial deberá recogerse y distinguirse lo que determina la letra b) del Artículo citado anteriormente, relativo a las “Zonas de Ordenación Urbanística”.

En esta parte de la Memoria del P.O.M. deberá incorporarse la Evaluación Ambiental emitida por la Dirección General de Calidad Ambiental (hoy Evaluación Ambiental) en fecha 10 de Junio de 2.005.

- Memoria Justificativa

La Memoria Justificativa que se aporta deberá reajustarse y limitarse expresa y formalmente a lo que establece el Artículo 41, 2, letras a), b), c) y d). En especial deberá recogerse y distinguirse lo que determina la letra b) del Artículo citado anteriormente, relativo a la Justificación de la Ordenación Detallada del Suelo Urbano Consolidado, No

Consolidado y Urbanizable.

En esta parte de la Memoria deberá incluirse de forma expresa la descripción del Modelo Territorial a implantar, y en la que entre otras Finalidades habrá de fundamentarse la adopción del acuerdo de Aprobación Definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo, tal y como determina el Artículo 136, 3, a) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

Se deberán distinguir e identificar expresamente las determinaciones de la Ordenación Estructural y Detallada que contempla el Artículo 119,2 del R.P.L.O.T.A.U., distinción que facilitará el procedimiento que para la Aprobación de las Innovaciones de los Planes de Ordenación Urbanística establece el Artículo 152,2 del R.P.L.O.T.A.U., relacionado a su vez con el Artículo 43,2 del R.P.L.O.T.A.U.

La suficiencia de los Sistemas Generales de Zonas Verdes (Parques y Jardines Públicos) que recoge el P.O.M., y que asciende a 151.538 m<sup>2</sup>, tanto para los habitantes actuales como para la población prevista para las 5.068 nuevas viviendas que se estiman, a razón de una media de 2,5 habitantes para cada una de esas nuevas viviendas, deberá venir justificada documentalmente en cuanto a la media de habitantes que se han considerado.

### **2º Planos de Información (Artículo 42 del R.P.L.O.T.A.U.)**

En líneas generales se ajustan a los objetivos que para este tipo de Planos establece el Artículo 42 del R.P.L.O.T.A.U., ya que deberán complementarse como a continuación se especifica:

- Planos del nº 5.1 al 5.3: Se deberán reflejar los Bienes Demaniales existentes.
- Plano nº 6: Se deberá reflejar el estado actual del núcleo de población consolidado, señalando el estado y grado de edificación y urbanización de cada una de las Zonas de Ordenación Urbanística delimitadas, al efecto de justificar la condición de Suelo Urbano No Consolidado incluido en Unidades de Actuación Urbanizadora.
- Plano nº 7: La escala gráfica será la misma que la del plano de Clasificación propuesto, es decir 1:10.000.

### **3º Normas Urbanísticas y Fichas de Planeamiento, Desarrollo y Gestión (Artículos 43 a 47 del R.P.L.O.T.A.U.)**

#### **3.1. Normas Urbanísticas generales reguladoras de las características de los diferentes usos de Suelo y de las Edificaciones (Artículo 44 del R.P.L.O.T.A.U.)**

- Se deberán aportar las Fichas Resumen Individualizadas correspondientes a cada una de las Zonas de Ordenación Urbanística que se determinan en Suelo Urbano, debiendo estar cada Z.O.U. delimitada en consonancia con lo que establece el Anexo III del Reglamento de Planeamiento relativo a la regulación de las mencionadas Zonas. Las Fichas-Resumen también deberán extenderse al Suelo Urbanizable, debiendo recoger de forma resumida en todos los casos los parámetros que establecen los Artículos 46 y 47 del R.P.L.O.T.A.U.

- Se deberá distinguir e identificar expresamente la Ordenación Estructural y la Ordenación Detallada que determina el Artículo 43,2 del R.P.L.O.T.A.U.
- Las Buhardillas o Bajo Cubierta siempre que tengan uso Lucrativo computarán como Edificabilidad Lucrativa Residencial, debiendo especificarse así, y siempre que esté vinculado a la planta o plantas inmediatamente inferiores.

La mencionada Edificabilidad Lucrativa Residencial, a añadir a la Lucrativa Máxima, es una determinación de la Ordenación Estructural, estando además limitada por el T.R.L.O.T.A.U. a un máximo de 10.000 m<sup>2</sup>t Residenciales por Hectárea.

Independientemente del Volumen exterior de las construcciones y de la forma del mismo, el espacio Bajo Cubierta para Uso Residencial no deja de ser un espacio más sobre rasante con Aprovechamiento Lucrativo, por lo que deberá computar siempre como Edificabilidad, sin perjuicio de que el Planeamiento justificadamente establezca la altura Mínima a partir de la cual los espacios computarán (por ejemplo, 1,5 m por ser una medida habitual); ya que mientras que el Volumen Exterior es imagen de la Ciudad, la Edificabilidad de éste es un “Producto Lucrativo”.

### 3.2. Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación del Suelo Rústico (Artículo 45 del R.P.L.O.T.A.U.)

- Deberá determinarse, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, que actos de los previstos en el art. 12 del Reglamento de Suelo Rústico, están expresamente permitidos en las siguientes categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección:
  - \* Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural: Bosquetes de encinas diseminados por el Término Municipal.
  - \* Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental-Dominio Público Hidráulico y perímetro de protección de las captaciones de agua para el abastecimiento público.
  - \* Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural.- (Ámbitos de protección Arqueológica)
  - \* Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras y Equipamientos: E.4 Protección de Infraestructuras (E.D.A.R.)

Todo ello de conformidad con lo establecido en el art. 9. Determinaciones de la Ordenación Territorial y Urbanística sobre Suelo Rústico, del Reglamento de Suelo Rústico.

- En el apartado 1.3. Determinaciones de directa aplicación y de carácter subsidiario, del art. 54. Medidas de Protección del suelo rústico deberá eliminarse el carácter de subsidiario y regularse expresamente en el planeamiento que se desarrolla las determinaciones que deben cumplir las construcciones y edificaciones.
- En el apartado 5. Requisitos sustantivos para el uso residencial rústico, existe un error material, donde hace referencia al “art. 35”, deberá ser al “art. 53”.

- En el subapartado 7.9.2, del apartado 7.9. Otros equipamientos colectivos, del art. 54, existe un error donde hace referencia al apartado 7.8.1, deberá ser al apartado 7.9.1

### 3.3. Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación del Suelo Urbano (Artículo 46 del R.P.L.O.T.A.U.)

#### Suelo Urbano Consolidado

- Se deberán ajustar totalmente a lo que establece el Artículo 46,1 del R.P.L.O.T.A.U., debiendo incluirse necesariamente el Coeficiente Unitario de Edificabilidad medido en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de Suelo (Edificabilidad Neta) para todas las Zonas y Tipologías Edificatorias.
- Igualmente deberán regularse el número de plantas “bajo rasante” para todas las Zonas y Tipologías Edificatorias.
- Todos los Usos y Tipologías Edificatorias que se contemplan en el P.O.M. deberán ajustarse a lo que establecen los Anexos I y II, respectivamente, del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Expresamente, y por Zonas y Tipologías Edificatorias, deberá indicarse si el Aprovechamiento susceptible de obtener en las “Buhardillas” (Bajo Cubierta) computará a efectos de absorber Edificabilidad Neta.
- Los reajustes y justificaciones anteriores se extenderán también a aquellos Sectores de Suelo Urbanizable con Ordenación Detallada que se establezcan, en aplicación de lo que establece el Artículo 47,1 del R.P.L.O.T.A.U.
- Deberán justificarse todos los Estándares de Calidad Urbana que establece el Artículo 21 del Reglamento de Planeamiento, tanto para Suelo Urbano Consolidado como No Consolidado.
- Se deberá especificar la Edificabilidad Bruta Residencial actual de cada una de las Zonas de Ordenación Urbanística que se delimitan, así como el excedente o la diferencia de esta Edificabilidad hasta alcanzar los 10.000 m<sup>2</sup>t Residenciales por Hectárea que limita el T.R.L.O.T.A.U.; excedente o diferencia que supuestamente será absorbida, totalmente o en parte, en un futuro por cada una de las Unidades de Actuación Residencial que se delimitan. En cualquier caso, en cada Z.O.U. Residencial, la Edificabilidad Residencial materializada, a materializar, más la que tenga asignada cada Unidad de Actuación Urbanizadora Residencial ubicada en esa Z.O.U., no podrá superar los 10.000 m<sup>2</sup>t Residenciales a los que se hace referencia.

#### Suelo Urbano No Consolidado (Ámbito A.2)

Se delimitan 31 Unidades de Actuación con las siguientes características superficiales y de Uso:

UA-1.....	20.087 m <sup>2</sup> (Residencial), 96 Viviendas
UA-2.....	19.470 m <sup>2</sup> (Residencial), 93 Viviendas

UA-3.....	13.398 m <sup>2</sup> (Residencial), 59 Viviendas
UA-4.....	14.349 m <sup>2</sup> (Residencial), 67 Viviendas
UA-5.....	15.475 m <sup>2</sup> (Residencial), 72 Viviendas
UA-6.....	24.383 m <sup>2</sup> (Residencial), 142 Viviendas
UA-7.....	19.739 m <sup>2</sup> (Residencial), 111 Viviendas
UA-8.....	18.119 m <sup>2</sup> (Residencial con Industria Tolerada), 118 Viviendas
UA-9.....	17.984 m <sup>2</sup> (Residencial con Industria Tolerada), 117 Viviendas
UA-10.....	16.097 m <sup>2</sup> (Residencial con Industria Tolerada), 105 Viviendas
UA-11.....	12.714 m <sup>2</sup> (Residencial con Industria Tolerada), 83 Viviendas
UA-12.....	12.755 m <sup>2</sup> (Residencial con Industria Tolerada), 83 Viviendas
UA-13.....	13.032 m <sup>2</sup> (Residencial con Industria Tolerada), 85 Viviendas
UA-14.....	16.908 m <sup>2</sup> (Residencial con Industria Tolerada), 110 Viviendas
UA-15.....	15.614 m <sup>2</sup> (Industrial)
UA-16.....	15.987 m <sup>2</sup> (Industrial)
UA-17.....	18.268 m <sup>2</sup> (Industrial)
UA-18.....	11.188 m <sup>2</sup> (Residencial con Industria Tolerada), 73 Viviendas
UA-19.....	10.844 m <sup>2</sup> (Residencial con Industria Tolerada), 70 Viviendas
UA-20.....	12.167 m <sup>2</sup> (Residencial con Industria Tolerada), 79 Viviendas
UA-APARTADEROS.....	26.451 m <sup>2</sup> (Industrial)
UA-21.....	13.040 m <sup>2</sup> (Residencial con Industria Tolerada), 85 Viviendas
UA-22.....	23.069 m <sup>2</sup> (Residencial con Industria Tolerada), 150 Viviendas
UA-23.....	12.154 m <sup>2</sup> (Residencial con Industria Tolerada), 79 Viviendas
UA-24.....	32.449 m <sup>2</sup> (Residencial con Industria Tolerada), 211 Viviendas
UA-25.....	7.500 m <sup>2</sup> (Residencial con Industria Tolerada), 49 Viviendas
UA-26.....	21.014 m <sup>2</sup> (Residencial con Industria Tolerada), 137 Viviendas
UA-27.....	36.966 m <sup>2</sup> (Industrial)
UA-28.....	36.651 m <sup>2</sup> (Industrial)
UA-29.....	8.918 m <sup>2</sup> (Industrial)
UA-30.....	22.949 m <sup>2</sup> (Residencial con Industria Tolerada), 149 Viviendas
<hr/>	
Total Suelo Urbano No Consolidado.....	559.739 m <sup>2</sup>
Total Viviendas Previstas.....	2.423 Viviendas

En cuanto a las Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado se establecen las siguientes:

- Área de Reparto 1 (UA-1 a la UA-5), Residencial
- Área de Reparto 2 (UA-6 y la UA-7), Residencial
- Área de Reparto 3 (UA-8 a la UA-14), Residencial
- Área de Reparto 4 (UA-15 a la UA-17), Industrial
- Área de Reparto 5 (UA-18 a la UA-20), Residencial
- Área de Reparto 6 (UA “Apartaderos”), Industrial
- Área de Reparto 7 (UA-21 a la UA-26), Residencial
- Área de Reparto 8 (UA-27 y la UA-28), Industrial
- Área de Reparto 9 (UA-29), Industrial
- Área de Reparto 10 (UA-30), Residencial

De las Fichas-Resumen de cada Unidad de Actuación que se delimitan y que deberán ser completadas con lo que establece el Artículo 46,4 del R.P.L.O.T.A.U., deberán eliminarse lo relativo a que las condiciones de desarrollo de los futuros Programas de Actuación Urbanizadora será mediante Plan Parcial, ya que en cualquier caso será mediante la asunción de la Ordenación Detallada establecida o mediante Plan Especial de Reforma Interior.

Se deberá especificar la Edificabilidad Bruta Residencial que absorberá cada Unidad de Actuación Residencial en el ámbito de la Zona de Ordenación Urbanística donde se ubica, en orden a garantizar que en el ámbito espacial de ésta no se superan los 10.000 m<sup>2</sup>t Residencial por Hectárea.

### Suelo Urbanizable

Se delimitan 24 Sectores Urbanizables con las siguientes características superficiales y de Uso:

Sector S-1.....	32.894 m <sup>2</sup> (Residencial), 144 Viviendas
Sector S-2.....	20.001 m <sup>2</sup> (Residencial), 100 Viviendas
Sector S-3.....	10.001 m <sup>2</sup> (Residencial), 50 Viviendas
Sector S-4.....	15.543 m <sup>2</sup> (Residencial), 78 Viviendas
Sector S-5.....	15.543 m <sup>2</sup> (Residencial), 78 Viviendas
Sector S-6.....	10.001 m <sup>2</sup> (Residencial), 50 Viviendas
Sector S-7.....	15.020 m <sup>2</sup> (Residencial), 75 Viviendas
Sector S-8.....	20.798 m <sup>2</sup> (Residencial), 104 Viviendas
Sector S-9.....	17.448 m <sup>2</sup> (Residencial), 79 Viviendas
Sector S-10.....	21.650 m <sup>2</sup> (Residencial), 95 Viviendas
Sector S-11.....	89.203 m <sup>2</sup> (Residencial), 446 Viviendas
Sector S-12.....	15.107 m <sup>2</sup> (Residencial), 76 Viviendas
Sector S-13.....	10.001 m <sup>2</sup> (Residencial), 50 Viviendas
Sector S-14.....	10.001 m <sup>2</sup> (Residencial), 50 Viviendas
Sector S-15.....	10.001 m <sup>2</sup> (Residencial), 50 Viviendas
Sector S-16.....	10.001 m <sup>2</sup> (Residencial), 50 Viviendas
Sector S-17.....	35.562 m <sup>2</sup> (Residencial), 178 Viviendas
Sector S-18.....	15.561 m <sup>2</sup> (Residencial), 78 Viviendas
Sector S-19.....	10.001 m <sup>2</sup> (Residencial), 50 Viviendas
Sector S-20.....	10.001 m <sup>2</sup> (Residencial), 50 Viviendas

Sector S-21.....	34.638 m <sup>2</sup> (Residencial), 167 Viviendas
Sector S-22.....	22.216 m <sup>2</sup> (Residencial con Industria Tolerada), 144 Viviendas
Sector S-23.....	28.908 m <sup>2</sup> (Residencial con Industria Tolerada), 188 Viviendas
Sector S-24.....	32.434 m <sup>2</sup> (Residencial con Industria Tolerada), 211 Viviendas
<hr/>	
Total Suelo Urbanizable...	512.534 m <sup>2</sup>
Total Viviendas Previstas.....	2.641 Viviendas

De los Sectores Urbanizables S-1 al S-21 la Densidad Máxima Residencial es de 50 Viv/Ha.

De los Sectores Urbanizables S-22 al S-24 la Densidad Máxima Residencial es de 65 Viv/Ha.

En cuanto a las Áreas de Reparto, se establecen las siguientes:

- Área de Reparto 1, Avenida Américas Norte: Comprende los Sectores Urbanizables del S-1 al S-10 (A.T. = 0,59184 u.a./m<sup>2</sup>)
- Área de Reparto 2, Polideportivo: Únicamente comprende el Sector Urbanizable S-11 (A.T. = 0,64327 u.a./m<sup>2</sup>)
- Área de Reparto 3, Avenida Américas Oeste: Comprende los Sectores Urbanizables del S-12 al S-21 (A.T. = 0,62737 u.a./m<sup>2</sup>)
- Área de Reparto 4, Almendros Este: Comprende los Sectores Urbanizables S-22 al S-24 (A.T. = 0,768397 u.a./m<sup>2</sup>)
- Área de Reparto 5, Pedro Muñoz Industrial: Comprende los Sectores Urbanizables del S-25 (PP-11) al S-26 (UA-1 y UA-2), (A.T. = 0,612 u.a./m<sup>2</sup>)

**\* Sectores con Ordenación Detallada:**

No se distingue entre Sectores con Ordenación Detallada y sin ella; por lo que deberá incluirse esta distinción, debiendo ajustarse además a lo que para este tipo de Sectores establecen los Artículos 46,1 y 47,1 del R.P.L.O.T.A.U., relativo a las Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación del Suelo Urbanizable.

Se deberán incluir también las Fichas Resumen Individualizadas que establece el Artículo 44,5 del R.P.L.O.T.A.U.

**\* Sectores sin Ordenación Detallada:**

No se distingue entre Sectores con Ordenación Detallada y sin ella; por lo que deberá realizarse dicha distinción, debiendo ajustarse además a lo que para este tipo de Sectores establece el Artículo 47,2 del R.P.L.O.T.A.U., relativo a las Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación del Suelo Urbanizable.

Se deberán incluir también las Fichas Resumen Individualizadas que establece el Artículo 44,5 del R.P.L.O.T.A.U.

### **Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, y Catálogo de Suelo Residencial Público (Artículo 48 del R.P.L.O.T.A.U.)**

#### **4.1 Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos**

Se aporta y ajusta a lo que para este tipo de Catálogos y Espacios establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., habiéndose introducido las fichas individualizadas identificativas y actualizadas de los diferentes elementos catalogados que por estar en Suelo Urbano tienen especial relevancia dentro del Patrimonio Histórico e Industrial del Municipio; Fichas que contienen la Información Detallada que indicó la Delegación Provincial de Cultura, en orden a justificar su Catalogación y los diferentes Grados de Protección propuestos.

#### **4.2 Catálogo de Suelo Residencial Público**

Se aporta y ajusta a lo que para este tipo de Catálogos establece el Decreto 87/93, de 13 de Julio (D.O.C.M. de 23 de Julio), sobre Catálogos de Suelo Residencial Público; ajustándose por lo tanto a lo que para estos también establece el Artículo 48,2 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

### **5º Planos de Ordenación (Artículo 49 del R.P.L.O.T.A.U.)**

En líneas generales se ajustan a los objetivos que para este tipo de Planos establece el Artículo 49 del R.P.L.O.T.A.U. No obstante deberán complementarse como a continuación se especifica:

- La Escala gráfica del Plano de Ordenación Detallada nº 2 deberá ser 1:2000.
- Se deberán incorporar los Planos del Suelo Urbanizable sin Ordenación Detallada a Escala gráfica 1:5000.
- Los Planos deberán incluir necesariamente la representación gráfica que tanto para la Ordenación Estructural como Detallada establecen los puntos 2 y 3 del Artículo 49 del R.P.L.O.T.A.U.; con especial atención, entre otros, a lo que establece el apartado g) del punto 2 del Artículo mencionado, relativo a la división en Zonas de Ordenación Urbanística (Z.O.U.)
- De este tipo de Planos podrían excluirse los Planos de Ordenación O-4 y O-5, debiendo incluirse éstos con los Planos de Información del P.O.M., o refundirse con los Planos I-5.1 e I-5.2 de éste.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como INFORME del Plan de Ordenación Municipal de Pedro Muñoz el Informe de la Ponencia Técnica (I.P.T.) de la C.P.U., debiendo completarse éste con la Documentación Administrativa que se indica, así como corregirse y complementarse formalmente en cuanto a los defectos y justificaciones que

se indican en el mencionado I.P.T.

**1.9. - PEDRO MUÑOZ - Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta de las Fincas números 2, 6.2, 14, 18, 19, 20.1, 20.2, 21.1, 21.2, 26.1, 26.2, 27, 30, 35, 36, 41, 43, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 53.2, 54, 55, 56, 57, 60, 61, 62, 64, 67, 69, 70, 71, 77, 78, 79 y 80; Clasificadas todas ellas como Suelo Urbanizable Industrial; comprendidas en el ámbito del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector “P.P.I.1” y del Sector “Pedro Muñoz Industrial UA-1 y UA-2”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

- **Autor Documento Urbanístico:** María Jesús Lorente Garay, Arquitecta, Jefe de la Unidad de Valoraciones de la Dirección de Producción de Suelo Industrial de la Entidad Pública Empresarial de Suelo (S.E.P.E.S.) del Ministerio de la Vivienda.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico Informado:** Noviembre de 2.005 y Mayo de 2.006. No obstante, el Documento Técnico en el que se basa el Acuerdo que emite la Comisión Provincial de Urbanismo y todos los datos que se reflejan en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U. se basan en el Documento Técnico suscrito en Mayo de 2.006; Proyecto de Expropiación que recoge y adecua a las Alegaciones estimadas durante el período de exposición pública del expediente.

#### **ANTECEDENTES:**

El Programa de Actuación Urbanizadora del “Sector P.P.I.1 y del Sector Pedro Muñoz Industrial UA-1 y UA-2”, a desarrollar mediante Gestión Directa, y en el que se encuentran las Fincas a Expropiar, tiene los siguientes antecedentes Administrativos más significativos:

- 1º) El P.A.U. fue Informado Favorablemente, de forma Preceptiva y Previa, en C.P.U. de sesión de 25 de Octubre de 2.005. El Informe emitido se efectuó en base a lo que establece el Artículo 122 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.
- 2º) Fue Aprobado Definitivamente según acuerdo del Ayuntamiento Pleno de sesión de 31 de Octubre de 2.005.
- 3º) En el Diario Oficial de Castilla-La Mancha nº 230, de fecha 15 de Noviembre de 2.005, se publicó la Aprobación Definitiva y Adjudicación del P.A.U. de referencia presentado por la Entidad Pública Empresarial de Suelo del Ministerio de la Vivienda.jccm Figura Inscrito en el Registro de P.A.Us y A.I.Us que obra en el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Vivienda y Urbanismo con el nº 110 del mismo; Registro e Inscripción realizada el día 8 de Febrero de 2.006.

El P.A.U. se desarrollará mediante Gestión Directa, siendo su Urbanizador el propio S.E.P.E.S., según las condiciones del Convenio de Colaboración y Addenda suscritos entre ambas Administraciones el 4 de Julio de 2.000 y el 6 de Mayo de 2.002 respectivamente.

#### **1º VALORACIÓN DEL SUELO A EXPROPIAR**

Al amparo de lo establecido en los Artículos 24 y 36 de la LRSV 6/98, sobre Régimen

del Suelo y Valoraciones, y en el Artículo 149 del T.R.L.O.T.A.U., el procedimiento Expropiatorio a seguir en el presente expediente es el de “Tasación Conjunta” entendiéndose que las valoraciones estarán referidas al momento de exposición al público del presente Proyecto de Expropiación.

El ámbito de actuación del P.A.U. cuyo Proyecto de Expropiación ahora se tramita asciende a 368.700,77 m<sup>2</sup>, desglosándose en cuanto a Planeamiento, Titularidad actual y ubicación física (dentro o fuera del ámbito de actuación), de la siguiente forma:

Planeamiento:

- Sector P.P.I.1.....	95.679,60 m <sup>2</sup>
- Sector Pedro Muñoz Industrial, UA-1 y UA-2.....	273.021,17 m <sup>2</sup>
- Superficie Total.....	368.700,77 m <sup>2</sup>

Titularidad y Ubicación:

- Superficie Fincas a Expropiar, dentro del ámbito.....	128.056,00 m <sup>2</sup>
- Superficie Fincas a Expropiar, fuera del ámbito.....	2.167,00 m <sup>2</sup>
- Superficie Fincas propiedad de S.E.P.E.S.....	215.837,14 m <sup>2</sup>
- Superficie Carreteras, Caminos, etc., dentro del ámbito.....	24.807,63 m <sup>2</sup>
* - Superficie Carreteras, Caminos, etc., fuera del ámbito.....	7.548,92 m <sup>2</sup>
- Superficie Total dentro del ámbito.....	368.700,77 m <sup>2</sup>
- Superficie total fuera del ámbito.....	9.715,92 m <sup>2</sup>
- Superficie Total con Sistemas Generales.....	378.416,69 m <sup>2</sup>

\* Sistemas Generales adscritos a los Sectores.

El número total de Fincas que abarca el ámbito del Proyecto de Expropiación es de 80 (79 ubicadas en el interior del ámbito de actuación y 1 fuera de él), de las que únicamente 42 serán expropiadas, estando estas últimas repartidas e incluidas dentro de los 130.223,00 m<sup>2</sup> correspondientes a la Superficie Total de Fincas a Expropiar; cantidad que procede de la suma de los 128.056,00 m<sup>2</sup> y de los 2.167,00 m<sup>2</sup> que se reflejan en el desglose superficial anterior.

Las Fincas a Expropiar, de las que se reseña el Polígono y Parcela Catastral de Rústica ó Referencia Catastral de Urbana a que pertenecen, Superficie a Expropiar, así como Titular actual, son las siguientes:

- Finca n° 2

- Polígono Catastral de Urbana n° 52075
- Parcela Catastral de Urbana n° 13
- Superficie a Expropiar: 12.119 m<sup>2</sup>
- Titular: Jesús Ramírez, S.A.

- Finca n° 6.2

- Polígono Catastral de Urbana n° 52075
- Parcela Catastral de Urbana n° 03
- Superficie a Expropiar: 3.780 m<sup>2</sup>

- Titular: Santiago Peinado López
- Finca nº 14
  - Polígono Catastral de Rústica nº 49
  - Parcela Catastral de Rústica nº 41
  - Superficie a Expropiar: 7.376 m<sup>2</sup>
  - Titular: Amador Fernández Ramírez
- Finca nº 18
  - Polígono Catastral de Rústica nº 49
  - Parcela Catastral de Rústica nº 40
  - Superficie a Expropiar: 6.124 m<sup>2</sup>
  - Titular: Infraestructuras de la Feria y del Espectáculo, S.A.
- Finca nº 19
  - Polígono Catastral de Rústica nº 49
  - Parcela Catastral de Rústica nº 9
  - Superficie a Expropiar: 2.509 m<sup>2</sup>
  - Titular: Aldife, S.L.
- Finca nº 20.1
  - Polígono Catastral de Rústica nº 48
  - Parcela Catastral de Rústica nº 32 pt
  - Superficie a Expropiar: 2.142 m<sup>2</sup>
  - Titular: Lufrido Sevilla Villar
- Finca nº 20.2
  - Polígono Catastral de Rústica nº 48
  - Parcela Catastral de Rústica nº 32 pt
  - Superficie a Expropiar: 3.804 m<sup>2</sup>
  - Titular: Lufrido Sevilla Villar
- Finca nº 21.1
  - Polígono Catastral de Rústica nº 48
  - Parcela Catastral de Rústica nº 47 pt
  - Superficie a Expropiar: 18.051 m<sup>2</sup>
  - Titular: Celeste López Martínez
- Finca nº 21.2
  - Polígono Catastral de Rústica nº 48
  - Parcela Catastral de Rústica nº 47 pt
  - Superficie a Expropiar: 356 m<sup>2</sup>

- Titular: Celeste López Martínez
- Finca nº 26.1
  - Polígono Catastral de Rústica nº 48
  - Parcela Catastral de Rústica nº 52 pt
  - Superficie a Expropiar: 2.205 m<sup>2</sup>
  - Titular: Juan Martínez Morales
- Finca nº 26.2
  - Polígono Catastral de Rústica nº 48
  - Parcela Catastral de Rústica nº 52 pt
  - Superficie a Expropiar: 697 m<sup>2</sup>
  - Titular: Juan Martínez Morales
- Finca nº 27
  - Polígono Catastral de Rústica nº 48
  - Parcela Catastral de Rústica nº 53 pt
  - Superficie a Expropiar: 3.188 m<sup>2</sup>
  - Titular: Ángela Morales Miguel y Gregorio Cantero Exojo
- Finca nº 30
  - Polígono Catastral de Rústica nº 48
  - Parcela Catastral de Rústica nº 35 pt
  - Superficie a Expropiar: 2.338 m<sup>2</sup>
  - Titular: María Luisa Peinado Morales y Eusebio Tebar Patiño
- Finca nº 35
  - Polígono Catastral de Rústica nº 48
  - Parcela Catastral de Rústica nº 36
  - Superficie a Expropiar: 8.061 m<sup>2</sup>
  - Titular: Ofelia Escudero Delgado
- Finca nº 36
  - Polígono Catastral de Rústica nº 48
  - Parcela Catastral de Rústica nº 40
  - Superficie a Expropiar: 3.188 m<sup>2</sup>
  - Titular: Julián Pulpón Zarco
- Finca nº 41
  - Polígono Catastral de Rústica nº 48
  - Parcela Catastral de Rústica nº 31 pt
  - Superficie a Expropiar: 4.256 m<sup>2</sup>

- Titular: Florencio Izquierdo García-Chicote
- Finca nº 43
  - Polígono Catastral de Rústica nº 48
  - Parcela Catastral de Rústica nº 37 pt
  - Superficie a Expropiar: 5.870 m<sup>2</sup>
  - Titular: Antonio Beteta Álvarez
- Finca nº 45
  - Polígono Catastral de Urbana nº 50061
  - Parcela Catastral de Urbana nº 05 pt
  - Superficie a Expropiar: 1.904 m<sup>2</sup>
  - Titular: Excavaciones Miguel Ángel, S.L.
- Finca nº 47
  - Polígono Catastral de Urbana nº 52075
  - Parcela Catastral de Urbana nº 08
  - Superficie a Expropiar: 302 m<sup>2</sup>
  - Titular: Victorio Ayuso Morales de Carlos
- Finca nº 48
  - Polígono Catastral de Urbana nº 52075
  - Parcela Catastral de Urbana nº 09
  - Superficie a Expropiar: 1.907 m<sup>2</sup>
  - Titular: Herederos de Nicolás Martínez Santos Fuentes
- Finca nº 49
  - Polígono Catastral de Urbana nº 52075
  - Parcela Catastral de Urbana nº 17
  - Superficie a Expropiar: 579 m<sup>2</sup>
  - Titular: Juan Manuel Lozano Peinado y Ayuntamiento de Pedro Muñoz
- Finca nº 50
  - Polígono Catastral de Urbana nº 52075
  - Parcela Catastral de Urbana nº 10
  - Superficie a Expropiar: 1.611 m<sup>2</sup>
  - Titular: Vidal Izquierdo Yuste
- Finca nº 51
  - Polígono Catastral de Urbana nº 52075
  - Parcela Catastral de Urbana nº 11
  - Superficie a Expropiar: 2.376 m<sup>2</sup>

- Titular: Felipe, Ángel, Antonio, Mercedes y Rosa María Escudero Sierra
- Finca nº 52
  - Polígono Catastral de Urbana nº 52075
  - Parcela Catastral de Urbana nº 12
  - Superficie a Expropiar: 2.345 m<sup>2</sup>
  - Titular: Jesús Ramírez, S.A.
- Finca nº 53
  - Polígono Catastral de Urbana nº 55081
  - Parcela Catastral de Urbana nº 12
  - Superficie a Expropiar: 1.349 m<sup>2</sup>
  - Titular: Ayuntamiento de Pedro Muñoz
- Finca nº 53.2
  - Polígono Catastral de Urbana nº 55081
  - Parcela Catastral de Urbana nº 12
  - Superficie a Expropiar: 0 m<sup>2</sup>
  - Titular: Isabel Amador Muñoz
- Finca nº 54
  - Polígono Catastral de Urbana nº 55081
  - Parcela Catastral de Urbana nº 11
  - Superficie a Expropiar: 413 m<sup>2</sup>
  - Titular: Ayuntamiento de Pedro Muñoz
- Finca nº 55
  - Polígono Catastral de Urbana nº 55081
  - Parcela Catastral de Urbana nº 10
  - Superficie a Expropiar: 711 m<sup>2</sup>
  - Titular: Vicente Cantero Peñalver y Ayuntamiento de Pedro Muñoz
- Finca nº 56
  - Polígono Catastral de Urbana nº 55081
  - Parcela Catastral de Urbana nº 09
  - Superficie a Expropiar: 1.444 m<sup>2</sup>
  - Titular: Gregorio del Olmo Exojo y Ayuntamiento de Pedro Muñoz
- Finca nº 57
  - Polígono Catastral de Urbana nº 55081
  - Parcela Catastral de Urbana nº 08
  - Superficie a Expropiar: 610 m<sup>2</sup>

- Titular: Florencio Fernández Sanz y Ayuntamiento de Pedro Muñoz
- Finca nº 60
  - Polígono Catastral de Urbana nº 55081
  - Parcela Catastral de Urbana nº 14
  - Superficie a Expropiar: 455 m<sup>2</sup>
  - Titular: Julio López Peinado y Ayuntamiento de Pedro Muñoz
- Finca nº 61
  - Polígono Catastral de Urbana nº 55081
  - Parcela Catastral de Urbana nº 15
  - Superficie a Expropiar: 839 m<sup>2</sup>
  - Titular: Ángel Fernández Sanz y Ayuntamiento de Pedro Muñoz
- Finca nº 62
  - Polígono Catastral de Urbana nº 55081
  - Parcela Catastral de Urbana nº 16
  - Superficie a Expropiar: 1.088 m<sup>2</sup>
  - Titular: Feliciano Toldos González y Ayuntamiento de Pedro Muñoz
- Finca nº 64
  - Polígono Catastral de Rústica nº 49
  - Parcela Catastral de Rústica nº 143
  - Superficie a Expropiar: 1.878 m<sup>2</sup>
  - Titular: Ventura Ruiz Sánchez y Victoriana Sacristán Lozano
- Finca nº 67
  - Polígono Catastral de Rústica nº 49
  - Parcela Catastral de Rústica nº 29 pt
  - Superficie a Expropiar: 332 m<sup>2</sup>
  - Titular: Julia Sánchez Zarco
- Finca nº 69
  - Polígono Catastral de Rústica nº 49
  - Parcela Catastral de Rústica nº 9 pt
  - Superficie a Expropiar: 14.222 m<sup>2</sup>
  - Titular: Aldife, S.L.
- Finca nº 70
  - Polígono Catastral de Rústica nº 49
  - Parcela Catastral de Rústica nº 37 pt
  - Superficie a Expropiar: 2.749 m<sup>2</sup>

- Titular: Julián Pulpón Zarco
- Finca nº 71
- Polígono Catastral de Rústica nº 48
  - Parcela Catastral de Rústica nº 32 pt
  - Superficie a Expropiar: 5.729 m<sup>2</sup>
  - Titular: Lufrido Sevilla Villar
- Finca nº 77
- Polígono Catastral de Rústica nº 49
  - Parcela Catastral de Rústica nº 13 pt
  - Superficie a Expropiar: 693 m<sup>2</sup>
  - Titular: María Rosa Rodríguez Escudero
- Finca nº 78
- Polígono Catastral de Rústica nº 49
  - Parcela Catastral de Rústica nº 12 pt
  - Superficie a Expropiar: 113 m<sup>2</sup>
  - Titular: Valentín Rodríguez Escudero
- Finca nº 79
- Polígono Catastral de Urbana nº 55081
  - Parcela Catastral de Urbana nº 03 pt
  - Superficie a Expropiar: 385 m<sup>2</sup>
  - Titular: Belinda Peinado Sánchez y Pedro Villegas Ortega
- Finca nº 80
- Polígono Catastral de Urbana nº 52081
  - Parcela Catastral de Urbana nº 05 pt
  - Superficie a Expropiar: 125 m<sup>2</sup>
  - Titular: Ferrallas Feria, S.L.

En cuanto a los datos más significativos del Proyecto de Expropiación, relativos a la Valoración de cada una de las 42 Fincas incluidas en el expediente y que engloba el Valor Unitario del Suelo Expropiado, más el Valor de los Vuelos existentes, Premio de Afección, más otras Indemnizaciones consideradas; se especifican y resumen en el siguiente cuadro:

**RESUMEN DE VALORACIONES DE LAS  
FINCAS EN EXPROPIACIÓN**

Finca nº	Sup. afectada (m <sup>2</sup> )	VALOR SUELO		VALOR VUELOS TOTAL (€)	5% PREMIO AFECCIÓN (€)	OTRAS INDEMN, (€)	TOTAL (€)
		UNIT (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL (€)				

2	12.119	2,71	32.842,49	0,00	1.642,12	2.000,00	36.484,61
6.2	3.780	2,71	10.243,80	0,00	512,19	0,00	10.755,99
14	7.376	2,71	19.988,96	3.983,04	1.198,60	0,00	25.170,60
18	6.124	2,71	16.596,04	393.550,45	20.507,32	4.000,00	434.653,81
19	2.509	2,71	6.799,39	0,00	339,97	0,00	7.139,36
20.1	2.142	2,71	5.804,82	1.156,68	348,08	0,00	7.309,58
20.2	3.804	2,71	10.308,84	0,00	515,44	0,00	10.824,28
21.1	18.051	2,71	48.918,21	0,00	2.445,91	0,00	51.364,12
21.2	356	2,71	964,76	0,00	48,24	0,00	1.013,00
26.1	2.205	2,71	5.975,55	0,00	298,78	0,00	6.274,33
26.2	697	2,71	1.888,87	0,00	94,44	0,00	1.983,31
27	3.188	2,71	8.639,48	1.721,52	518,05	0,00	10.879,05
30	2.338	2,71	6.335,98	1.262,52	379,93	0,00	7.978,43
35	8.061	2,71	21.845,31	1.663,74	1.175,45	0,00	24.684,50
36	3.188	2,71	8.639,48	1.721,52	518,05	0,00	10.879,05
41	4.151	2,71	11.249,21	2.241,54	674,54	0,00	14.165,29
	105	8,84	928,20	56,70	49,25	0,00	1.034,15
43	5.870	2,71	15.907,70	0,00	795,39	0,00	16.703,09
45	1.158	2,71	3.138,18	955,89	204,70	1.000,00	5.298,77
	746	8,84	6.594,64	0,00	329,73	0,00	6.924,38
47	302	2,71	818,42	0,00	40,92	0,00	859,34
48	1.907	2,71	5.167,97	0,00	258,40	0,00	5.426,37
49	579	2,71	1.569,09	0,00	78,45	0,00	1.647,54
50	1.611	2,71	4.365,81	0,00	218,29	0,00	4.584,10
51	2.376	2,71	6.438,96	0,00	321,95	0,00	6.760,91
52	2.345	2,71	6.354,95	0,00	317,75	0,00	6.672,70
53	1.349	2,71	3.655,79	0,00	182,79	0,00	3.838,58
53.2	0	0,00	0,00	0,00	0,00	1.800,00	1.800,00
54	413	2,71	1.119,23	0,00	55,96	600,00	1.775,19
55	711	2,71	1.926,81	0,00	96,34	0,00	2.023,15
56	1.444	2,71	3.913,24	0,00	195,66	0,00	4.108,90
57	610	2,71	1.653,10	0,00	82,66	0,00	1.735,76
60	455	2,71	1.233,05	0,00	61,65	0,00	1.294,70
61	839	2,71	2.273,69	0,00	113,68	0,00	2.387,37
62	1.088	2,71	2.948,48	0,00	147,42	0,00	3.095,90
64	1.878	2,71	5.089,38	0,00	254,47	0,00	5.343,85
67	332	2,71	899,72	179,28	53,95	0,00	1.132,95
69	14.222	2,71	38.541,62	0,00	1.927,08	0,00	40.468,70
70	2.749	2,71	7.449,79	1.484,46	446,71	0,00	9.380,96
71	5.729	2,71	15.525,59	3.093,66	930,96	0,00	19.550,21
77	693	1,70	1.178,10	331,23	75,47	0,00	1.584,80
78	113	1,70	192,10	61,02	12,66	0,00	265,78
79	385	4,42	1.701,70	0,00	85,09	0,00	1.786,79
80	125	4,42	552,50	0,00	27,63	0,00	580,13

<b>130.223,00</b>		<b>358.179,00</b>	<b>413.463,25</b>	<b>38.582,11</b>	<b>9.400,00</b>	<b>819.624,37</b>
-------------------	--	-------------------	-------------------	------------------	-----------------	-------------------

Como datos económicos resumen más significativos del Proyecto de Expropiación de referencia se obtienen los siguientes:

- 

- Importe Total del Valor del Suelo Expropiado.....	358.179,00 €
- Importe Total del Valor de los Vuelos.....	413.463,25 €
- Importe Total del 5% del Premio de Afeción.....	38.582,11 €
- Importe Total de otras Indemnizaciones.....	9.400,00 €
- Importe Total de la Expropiación.....	819.624,36 €

## **2º CRITERIOS DE VALORACIÓN**

Relacionado con los Criterios de Valoración, el Documento Técnico del Proyecto de Expropiación recoge las cuestiones más significativas que se indican a continuación:

2.1.- Aprovechamientos Urbanísticos Lucrativos contemplados en los ámbitos de los Planes Parciales que se indican a continuación:

### **SECTOR P.P.I.1**

<b>USOS LUCRATIVOS</b>	<b>SUPERFICIE</b>		<b>EDIFICABILIDAD</b>	
	<b>(m<sup>2</sup>sn)</b>	<b>(% sector)</b>	<b>(m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>sn)</b>	<b>(m<sup>2</sup>c)</b>
Industria pareada	41.887,73	43,78	0,825	34.557,38
Industria nido	18.827,68	19,68	1,60	30.124,28
<b>SUMAS</b>	<b>60.715,41</b>	<b>63,46</b>		<b>64.681,66</b>

### **UNIDAD DE ACTUACIÓN 1**

<b>USOS LUCRATIVOS</b>	<b>SUPERFICIE</b>		<b>EDIFICABILIDAD</b>	
	<b>(m<sup>2</sup>sn)</b>	<b>(% sector)</b>	<b>(m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>sn)</b>	<b>(m<sup>2</sup>c)</b>
Industria aislada - A	6.381,41	2,34	0,825	5.264,66
Industrial pareada	79.372,75	29,07	0,825	65.482,51
Industrial nido	5.808,00	2,13	1,600	9.292,80
Terciario	16.847,03	6,17	1,650	27.797,60
<b>SUMAS</b>	<b>108.409,19</b>	<b>39,71</b>		<b>107.837,57</b>

### **UNIDAD DE ACTUACIÓN 2**

<b>USOS LUCRATIVOS</b>	<b>SUPERFICIE</b>		<b>EDIFICABILIDAD</b>	
	<b>(m<sup>2</sup>sn)</b>	<b>(% sector)</b>	<b>(m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>sn)</b>	<b>(m<sup>2</sup>c)</b>
Industria aislada - A	29.669,15	10,87	0,825	24.477,05
Industrial pareada	34.601,27	12,67	0,825	28.546,05
<b>SUMAS</b>	<b>64.270,42</b>	<b>23,54</b>		<b>53.023,10</b>

### **SECTOR “PEDRO MUÑOZ INDUSTRIAL” UA-1 Y UA-2**

<b>USOS LUCRATIVOS</b>	<b>SUPERFICIE</b>		<b>EDIFICABILIDAD</b>	
	<b>(m<sup>2</sup>sn)</b>	<b>(% sector)</b>	<b>(m<sup>2</sup>c)</b>	
TOTAL INDUSTRIAL SECTOR	155.832,58	57,08		133.063,07
TOTAL TERCIARIO SECTOR	16.847,03	6,17		27.797,60
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>172.679,61</b>	<b>63,25</b>		<b>160.860,67</b>

### **SECTOR P.P.I.1 + SECTOR “PEDRO MUÑOZ INDUSTRIAL” (UA-1 + UA-2)**

<b>USOS LUCRATIVOS</b>	<b>SUPERFICIE</b>		<b>EDIFICABILIDAD</b>	
	<b>(m<sup>2</sup>sn)</b>	<b>(% sector)</b>	<b>(m<sup>2</sup>c)</b>	
TOTAL INDUSTRIAL SECTORES	216.547,99	58,70		197.744,73
TOTAL TERCIARIO SECTORES	16.847,03	4,50		27.797,60
<b>TOTAL SECTORES</b>	<b>233.395,02</b>	<b>63,20</b>		<b>225.542,33</b>

2.2.- Procedimiento y Fecha de Valoración.

2.3.- Criterios Legales de Valoración.

2.4.- Ponencia de Valores Catastrales de los terrenos incluidos dentro del ámbito de actuación.

2.5.- Cálculo del Valor del Suelo por el Método Residual Dinámico.

2.6.- Valor Real o de Mercado.

2.7.- Resumen de Valores obtenidos y propuesta de Valoración del Suelo.

2.8.- Criterios de Valoración del Suelo afectado por conexiones exteriores, desglosándose a su vez en:

- Criterios de Valoración del Suelo Urbano.

- Criterios de Valoración del Suelo No Urbanizable (Rústico)

2.9.- Criterios de Valoración de Obras, Edificaciones, Instalaciones, Plantaciones y Arrendamientos.

2.10.- Valoración de las Construcciones existentes.

2.11.- Indemnizaciones Complementarias.

2.12.- Premio de Afección.

2.13.- Propuesta de Justiprecio, que conforme a los Criterios de Valoración recogidos en el Proyecto de Expropiación, queda como se indica en el siguiente cuadro resumen:

- Valor del Suelo (2,71 €/m <sup>2</sup> s).....	347.031,76 €
- Valor del Suelo afectado por las Conexiones Exteriores:	
• Suelo Urbano (8,84 €/m <sup>2</sup> s).....	7.522,84 €
• Servidumbre en Suelo Urbano (4,52 €/m <sup>2</sup> s).....	2.254,20 €
• Suelo No Urbanizable o Rústico (1,70 €/m <sup>2</sup> s).....	1.370,20 €
- Valor de los Vuelos.....	413.463,25 €
- 5% Premio de Afección.....	38.582,11 €
- <u>Indemnizaciones Complementarias.....</u>	<u>9.400,00 €</u>
- <b>VALOR TOTAL DEL JUSTIPRECIO.....</b>	<b>819.624,36 €</b>

Por lo tanto, el Precio Medio de la Superficie pendiente de adquirir asciende a: 6,29 €/m<sup>2</sup>s (6,40 €/m<sup>2</sup>s en el Proyecto de Expropiación)

El Suelo Urbano expropiado, que asciende a 2.167 m<sup>2</sup>, corresponde a Suelo de Viales, con aprovechamiento urbanístico nulo, al objeto de obtener interconexiones viarias exteriores entre el Suelo Urbano colindante y el Suelo Urbanizable del futuro Polígono Industrial.

**ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo, partiendo de la base de que acepta la Valoración que figura en el Proyecto de Expropiación de referencia, acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta incoado con motivo de las Obras de Urbanización comprendidas en el Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores; Sector P.P.I.1 y “Pedro Muñoz Industrial” UA-1 y UA-2, cuyo Beneficiario de la Expropiación en aplicación del Artículo 144 de la L.O.T.A.U es el Ayuntamiento de Pedro Muñoz a través de la Entidad Publica Empresarial de Suelo (S.E.P.E.S.) dependiente del Ministerio de la Vivienda; todo por considerar que:

1º El Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta está motivado y justificado en base a la tramitación administrativa seguida por el Programa de Actuación Urbanizadora que se cita en el párrafo anterior, cuya Aprobación Definitiva fue acordada en Ayuntamiento Pleno de sesión de 31 de Octubre de 2.005.

2º El Proyecto de Expropiación redactado ha seguido la tramitación administrativa que establecen los Artículos 197 y 202 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978); así como que el Procedimiento igualmente se ajusta al Artículo 149 del T.R.L.O.T.A.U.

3º El Proyecto de Expropiación de referencia se ajusta y contiene los Documentos que recoge el Artículo 202, 1, a), b), c) y d) del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978).

4º Las alegaciones presentadas durante el período de exposición pública que establece el Artículo 202, 2, 3, 4, y 5 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978) fueron Informados por el Ayuntamiento, tal y como determina el artículo 202,6 del citado Reglamento de Gestión Urbanística. (R.D. 3288/1978).

5º Que la Utilidad Pública e Interés Social de la Actuación Urbanística quedan suficientemente justificadas, en base a lo que establece el Artículo 143 del T.R.L.O.T.A.U en cuanto a los supuestos expropiatorios (Expropiación Forzosa).

6º El contenido y los Cálculos que contiene el Proyecto de Expropiación de referencia se consideran correctos; así como que dicho Proyecto se ajusta tanto a la Ley 6/98 sobre R.S. y V., como al T.R.L.O.T.A.U., Reglamento de Gestión de Urbanística y Ley de Expropiación Forzosa.

En aplicación del Artículo 202,7 del Reglamento de Gestión Urbanística, la Resolución de APROBACION DEFINITIVA del Proyecto de Expropiación de referencia deberá ser notificada por el Ayuntamiento de Pedro Muñoz a todos los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en dicho expediente, confiriéndoles un plazo de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante la Comisión Provincial de Urbanismo su disconformidad con la Valoración establecida en el expediente DEFINITIVAMENTE APROBADO.

Igualmente, en aplicación del Artículo 202,8 del Reglamento de Gestión Urbanística, y del Artículo 152 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., se le dará traslado del expediente completo y de la hoja de aprecio impugnada al Jurado Regional de Valoraciones, dependiente de la Consejería de Economía y Hacienda de la J.C.C.M., a efectos de que dicho Jurado fije el Justiprecio que finalmente proceda.

La Resolución de la C.P.U de la APROBACIÓN DEFINITIVA del Proyecto de Expropiación por el procedimiento de Tasación Conjunta incoado con motivo de las Obras de Urbanización contempladas en el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Industrial que agrupa a los Sectores P.P.I.1 y “Pedro Muñoz Industrial” UA-1 y UA-2, implicará, en aplicación del Artículo 203 del Reglamento de Gestión Urbanística:

1º La Declaración de Urgencia de la ocupación de los Bienes y Derechos afectados.

2º El Pago o Depósito del importe de la valoración establecida por la C.P.U. en el acto de Aprobación Definitiva del expediente, produciendo los efectos previstos en los puntos 6, 7, y 8 del Artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Diciembre de 1954, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto de la fijación del Justiprecio.

#### **1.10. - PORZUNA - Estudio de Detalle relativo a la reordenación de la Plaza de la Iglesia de San Sebastián Mártir, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.**

- **Autor Documento Urbanístico:** Pedro Lasanta Gómez. Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Enero de 2.006

#### **INFORME:**

El Estudio de Detalle plantea reordenar la Plaza de la Iglesia de la localidad, delimitando la parcela en la que se pretende construir un nuevo edificio dedicado a Centro Social y a Centro de Día.

Los edificios afectados por el Estudio de Detalle son el actual Centro de Día, el actual Centro Social, el solar donde estaba ubicado el anterior Centro de Salud, un solar adyacente y una edificación ruinoso; por lo que el Estudio de Detalle propone demoler los actuales Centros de Día y Social, liberando a la Iglesia de las edificaciones que la mantienen semioculta y remodelar determinadas alineaciones y rasantes para conseguir una Plaza mejor definida que la actual y una parcela para la construcción de los nuevos Centros de Día y Social.

El Documento Urbanístico asume la reordenación de la Edificabilidad permitida por las Normas Subsidiarias manteniendo igualmente las demás determinaciones urbanísticas establecidas en las mismas.

El Área objeto del Estudio de Detalle asciende a 2.239 m<sup>2</sup>.

En cuanto a la Edificabilidad actual (a suprimir por derribo) y a la propuesta se comprueba que:

- Edificabilidad de los actuales (existentes y derribado) Centros de Salud (380 m<sup>2</sup>c) y Social (540): 1.100 m<sup>2</sup>c, sobre una parcela de 550 m<sup>2</sup> aproximadamente.

- Edificabilidad propuesta para los futuros Centros de Día y Social: 1.434,63 m<sup>2</sup>c, sobre una parcela de 478,21 m<sup>2</sup> de Suelo Neto.

El Estudio de Detalle también conlleva la reforma de la Sacristía de la Iglesia.

#### Observaciones al Expediente Administrativo

Aunque el Documento Urbanístico se remite para su Informe Preceptivo, y se acreditan las Publicaciones efectuadas, así como la existencia de una serie de alegaciones interpuestas todas ellas por el Obispado de Ciudad Real-Priorato de las Cuatro Órdenes Militares, así como por la Parroquia de San Sebastián de Porzuna; no se acredita sin embargo que el Estudio de Detalle haya sido Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento.

#### Observaciones al Documento Técnico

A continuación se indican las más significativas:

- En ningún punto del Documento Técnico se hace referencia a que éste se ajuste a lo que establecen el Texto Refundido y el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Tampoco se hace referencia a los fines y objetivos que establece la Legislación para los Estudios de Detalle.
- No se justifica que la formulación del Estudio de Detalle esté prevista, con regulación expresa en las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico de la localidad, al menos textualmente, puesto que no se trata de un Plan de Ordenación Municipal; tal y como determinan los Artículos 72 y 73 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- El Estudio de Detalle se presente incompleto en cuanto a la Documentación de que debe constar en aplicación del Artículo 75 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Las intervenciones que plantea el Estudio de Detalle, tanto a nivel de Sacristía de la Iglesia como de reordenación mediante derribo y propuesta de nuevas edificaciones con 3 alturas a ubicar en la Plaza de la misma, necesariamente requerirán Informe Preceptivo y Vinculante de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico Artístico, al afectar en cualquier caso a un Bien de Interés Cultural, Catalogado como tal en las N.N.S.S.
- Las finalidades que persigue el Estudio de Detalle deberán ser abordadas mediante alguna de las Clases de Planes Especiales de Reforma Interior que contempla el Reglamento de Planeamiento (P.E.R.I. Asistemático en éste caso); o mediante la Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Planeamiento (Cambio de Alineaciones de la Plaza de la Iglesia de San Sebastián).

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle de referencia, en base a las Observaciones que de dicho Documento Técnico se realizan en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.

### **1.11. – PUERTO LAPICE - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación UA-3A, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.**

**Autor Documento Urbanístico:** A + U, ARQUITECTOS (A. Rafael Elvira Gutiérrez, Arquitecto).

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

**Fecha Redacción Documento Técnico:** Diciembre de 2.005.

#### **1.- ANTECEDENTES:**

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** P.O.M., C.P.U. de 10-05-2001, D.O.C.M. de 08-06-2001.
- **Población:** 1.002 habitantes (INE 1-1-2005)
- **Objeto:** Desarrollo parcial de la UA-3, (UA-3A)
- **Superficie:** 7.939,79 m<sup>2</sup> (La UA-3 en su totalidad tiene 15.311 m<sup>2</sup>)
- **Situación:** Entre la Avenida de Juan Carlos I, el Camino de Consuegra y el Arroyo de Valdehierro.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Eléctrica de Puerto Lápice, S.L.)

#### **2.- TRÁMITE:**

El expediente se remite para Informe según establece el Artículo 122 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., y fue tramitado anteriormente en C.P.U. de sesión de 9 de Octubre de 2.006.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 56, de 15-03-2006 y nº 68, de 31-03-2006 (Corrección de errores)
- **Publicación Diario:** Lanza de 08-03-2006 y 24-03-2006 (Fe de erratas)
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones ni reclamaciones.
- **Fecha de Certificación:** 18 de Julio de 2.006.
- **Acto de Apertura de plicas:** 11 de Mayo de 2.006.
- **Resultado del Acto:** Alternativa Técnica sin competencia.

#### **Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)**

- Documentación Administrativa propia del P.A.U.
- Certificaciones Municipales.
- Publicaciones efectuadas en el D.O.C.M. y en el Diario Lanza.

#### **3.- ALTERNATIVA TÉCNICA INFORMADA EN C.P.U. DE 9 DE OCTUBRE DE 2.006:**

Aparte del Anteproyecto de Urbanización de la UA-3A, la compone el Plan Especial de Reforma Interior que la conforma. No obstante se advierte que en la Ficha de la UA-3 existente en el Plan de Ordenación Municipal de la localidad de Puerto Lápice el desarrollo de dicha Unidad de Actuación está supeditado a Estudio de Detalle y no a P.E.R.I.

#### **Normativa Urbanística.**

	<b>POM. (o NN.SS.)</b>	<b>PAU</b>
--	------------------------	------------

Superficie Total	15.311 m <sup>2</sup>	7.939,79 m <sup>2</sup>
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	---	---
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	---	0,586 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Coeficiente de homogeneización. En su caso.	---	---
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	---	4.657,46 m <sup>2</sup> c
Aprovechamiento Tipo		0,586 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Superficie Neta		5.479,38 m <sup>2</sup>
<b>Ordenanza</b>		
Parcela mínima	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	12 m	12 m
Retranqueos	3 m a calle y a linderos	3 m a calle y a linderos
Número de Plantas	2 (Baja + 1)	2 (Baja + 1)
Altura	7 m	7 m
Ocupación	80 %	80 %
Edificabilidad neta	1,20 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,85 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Numero de Viviendas / Densidad	38 Viv., 25 Viv/Ha	16 Viv, 19Viv/Ha

#### Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
<b>Superficie a ordenar</b>	---	7.939,79 m <sup>2</sup>
Edificabilidad lucrativa total		4.657,46 m <sup>2</sup> c
(*) Dotacional	20 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	0,00 m <sup>2</sup>
Zonas Verdes	793,97 m <sup>2</sup> , 10 % S.T.O.	1.086,58 m <sup>2</sup>
Aparcamiento Público	23 Plazas	24 Plazas
Superficie neta	---	5.479,38 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento	---	4.657,46 m <sup>2</sup> c
Suelo 10% Aprovechamiento	547,93 m <sup>2</sup> s	547,93 m <sup>2</sup> s
Instalaciones propias	---	---
Red viaria	---	1.373,83 m <sup>2</sup> s

(\*) El Suelo Dotacional, no contemplado pero sí asumido en el P.A.U., ascendería a 931,48 m<sup>2</sup>.

#### 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 unitario para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre principalmente por la calzada hasta conectar con el punto de vertido en la red existente.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de riego como una red de hidrantes que discurre por el acerado.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el anteproyecto de:
  - Red eléctrica de baja tensión.
  - Red eléctrica de media tensión y centro de transformación.
  - Red de alumbrado público.
- **Red de telefonía:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telefonía.
- **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, planos y resumen del presupuesto.

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

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

La propuesta de Convenio Urbanístico consta de las siguientes cláusulas:

##### 1º De los objetivos primordiales del Programa

- 1.1. Ámbito de desarrollo del presente Programa.
- 1.2. Obras de urbanización incluidas en el presente Programa.
- 1.3. Proyectos y documentos que corresponde al urbanizador elaborar y promover.
- 1.4. Contratación de obras y servicios, cesión de la adjudicación.
- 1.5. Reparcelación.
- 1.6. Participación del Ayuntamiento en las plusvalías.
- 1.7. Cesión de terrenos.
- 1.8. Recepción de las obras de urbanización.
- 1.9. Conservación de las obras de urbanización.

##### 2º De los plazos del desarrollo del Programa

###### 2.1. Plazos.

En plazo al que se compromete el Urbanizador para que el desarrollo de las obras de urbanización tenga una entidad tal que permita el comienzo de la ejecución de la edificación, es de SEIS (6) MESES a contar desde la aprobación, adjudicación y suscripción del presente Convenio

###### 2.2. Prórroga.

###### 2.3. Suspensión del cómputo del plazo.

###### 2.4. Desarrollo anticipado de las actuaciones.

##### 3º De las garantías ofrecidas por el Urbanizador

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 110.2.d) TRLOTAU, el Urbanizador presenta ante el Ayuntamiento de Puerto Lápice, en el acto de la firma de este Convenio, aval bancario (datos de identificación) por valor equivalente al SIETE (7%) del coste previsto de las obras de urbanización previsto en el Anteproyecto de Urbanización (Presupuesto de Contrata). Dicho aval se constituye y garantiza, ante el Excmo. Ayuntamiento de Puerto Lápice, el cumplimiento por el Urbanizador de todas las obligaciones contraídas en virtud del presente Convenio. Si estos costes sufriesen incremento alguno en el Proyecto de Urbanización definitivo, la garantía financiera se verá consecuentemente reajustada. Dicho aval se constituye por tiempo indefinido y garantiza, ante el Excmo. Ayuntamiento de Puerto Lápice, el cumplimiento por el Urbanizador de todas las obligaciones contraídas en virtud del presente Convenio.

#### 4º Del incumplimiento de los compromisos del Urbanizador

- 4.1. Incumplimiento de los plazos y retrasos del Urbanizador.
- 4.2. Retrasos menores.
- 4.3. Interés de demora.
- 4.4. Responsabilidad del Urbanizador frente a terceros.

#### 5º Vigencia, caducidad y resolución del Programa

##### 5.1. Vigencia del Programa.

Será de DOS (2) años a contar desde su entrada en vigor, computados en la forma prevista y sin perjuicio de las prórrogas que pudieran otorgarse por razones de interés público.

##### 5.2. Procedimiento para la declaración de la Resolución.

#### 6º Conclusión del Programa, recepción de las obras de urbanización y plazos de edificación

- 6.1. Conclusión del Programa en los plazos previstos
- 6.2. Cancelación de las garantías generales.

#### 7º Del suelo neto de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Puerto Lápice

El Urbanizador propone la compensación económica en metálico correspondiente a la parte de cesión del 10% del aprovechamiento, aceptando la valoración económica que se haya de realizar por los Servicios Técnicos y Jurídicos municipales.

### **PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:**

El agente urbanizador, ELÉCTRICA DE PUERTO LÁPICE, S.L., representa un 100% de la propiedad incluida en el presente P.A.U.

El P.A.U de la Unidad de ejecución UA-03 se realiza mediante GESTIÓN INDIRECTA.

#### **- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:**

El agente urbanizador, ELÉCTRICA DE PUERTO LÁPICE, S.L., es el propietario de la totalidad del suelo a urbanizar.

**- Gastos de urbanización:**

- Obras de urbanización (incluido gastos generales 13% y Beneficio Industrial 6%)..... 154.203,90 €  
16% IVA..... 24.672,62 €  
TOTAL..... 178.876,52 €
  
  - Honorarios por redacción de documentos técnicos (Redacción y tramitación de P.A.U., Dirección de obra de Urbanización, Seguridad y Salud, Proyectos de Ingenieros (B.T. y M.T., alumbrado, etc.) Topografía, Estudio Geotécnico..... 9.300,00 €  
16% IVA..... 1.488,00 €  
TOTAL..... 10.788,00 €
  
  - Tasas y otros (Licencia Municipal, Tasas, Notaría, Registro, Gastos de tramitación, anuncios, etc.)..... 10.055,64 €
  
  - Gastos de promoción y gestión..... 3.994,40 €
- TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN..... 203.714,56 €**

**- Proporción de solares o cuotas de retribución:**

Dado que la totalidad del suelo objeto de esta actuación es propiedad de ELÉCTRICA DE PUERTO LÁPICE, S.L., quien formula y promueve el Programa de Actuación Urbanizadora, no procede determinar nada al respecto, por cuanto que en el momento de la aprobación y adjudicación del PAU a su favor, coincidirá el Agente Urbanizador y el propietario del suelo, por lo que no será necesaria retribución alguna del Agente Urbanizador y, en consecuencia, no existirá retribución independiente del Agente Urbanizador por la ejecución de las obras de urbanización por tratarse de la misma persona jurídica.

**6.- CONSIDERACIONES GENERALES ESTIMADAS EN C.P.U. DE 9 DE OCTUBRE DE 2.006:**

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.

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

Se considera completo y ajustado a lo que establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

No obstante, al presentar la UA-3A como límite Sur el “Arroyo de Valdehierro”, se estima que el expediente deberá complementarse con el Informe Sectorial Vinculante de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

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

- El Plan Especial de Reforma Interior no contempla la Reserva de Suelo que para Suelo Urbano No Consolidado en Municipios con Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.) establece el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. (Vigente desde el 18 de Octubre de 2.004), relativo a los Estándares de Calidad Urbana; en concreto el Estándar con destino a “Equipamientos Públicos”; por lo que se estima que el P.A.U. no se adecua al Régimen Urbanístico del Suelo que le resulta aplicable y exigible (Suelo Urbano No Consolidado).
- Toda la Documentación Técnica y las Propuestas Jurídico Económicas y de Convenio Urbanístico deberán corregirse en el sentido de especificar que se trata de la UA-3A, y no de la UA-3 (en su totalidad y sin fragmentar), ya que la UA-3 se divide mediante el presente P.A.U.

En este sentido se advierte que toda la Documentación Administrativa del P.A.U., así como las Publicaciones de que ha sido objeto éste, hacen referencia al P.A.U. de la UA-3A.

- Se deberá incluir un cuadro comparativo que indique el estado final de la UA-3B, o parte de la UA-3 original que ahora no se desarrolla.

El cuadro comparativo al que se hace referencia en el párrafo anterior deberá estar adaptado al Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., fundamentalmente en cuanto a lo que establece el artículo 21 de éste (Estándares de Calidad en Suelo Urbano No Consolidado).

- Deberá justificarse porqué ahora se opta por Plan Especial de Reforma Interior cuando el P.O.M. de Puerto Lápice establece que la UA-3 original y sin fragmentar se desarrollará mediante Estudio de Detalle.
- Del Documento Técnico deberá desaparecer la palabra Sector, puesto que se trata de la UA-3A; es decir de Suelo Urbano No Consolidado y no de Suelo Urbanizable.
- De las Plazas de Aparcamiento Públicas que se estiman en el P.A.U. deberán descontarse los posibles accesos a las parcelas, ya que éstos no podrán computarse como Plazas de Aparcamiento a ubicar en el Viario Público, debiendo mantenerse siempre el número Mínimo de éstas Plazas, según establece el Artículo 21 del R.P.L.O.T.A.U.
- Se deberá considerar lo que establece la Disposición Adicional Primera del Reglamento de suelo Rústico de la L.O.T.A.U., relacionado con la Zona de Protección del Dominio Público Hidráulico que genera el “Arroyo de Valdehierro”, debiendo reajustar los límites físicos de la UA-3A, y por lo tanto el P.A.U., tanto a lo que dicha Disposición Adicional indica como a lo que Informe la Confederación Hidrográfica del Guadiana respecto de la afección del citado Arroyo hacia la UA que se desarrolla.

### **6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:**

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

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

#### **- Propuesta de convenio:**

Se aportará como anexo la Valoración realizada por los servicios Municipales de los terrenos de aprovechamiento Municipal en concepto de cesión del P.A.U, que se van a sustituir por pago en metálico, según se establece en el artº 11 del T.R. L.O.T.A.U.

#### **- Propuesta Jurídica-Económica:**

En los gastos de urbanización se deberán reflejar los gastos de conservación, según se establece en el artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U.

### **ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN DE 9 DE OCTUBRE DE 2.006:**

La Comisión Provincial de Urbanismo que acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia, por considerar que éste no se encuentra ajustado al Régimen Urbanístico del Suelo que le resulta exigible en aplicación tanto del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. como del Reglamento de Planeamiento de la misma, al tratarse de Suelo Urbano No Consolidado.

El Programa de Actuación Urbanizadora de referencia deberá corregirse igualmente en todo aquello que expresamente se indica en el Apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., relativo a “Consideraciones Generales”.

### **NUEVA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:**

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de sesión de 9 de Octubre de 2.006, el Ayuntamiento remite la siguiente documentación:

- 1º Nuevo documento Técnico del Programa de Actuación Urbanizadora mediante el

que subsanan las cuestiones de carácter urbanístico que la mencionada Comisión y sesión indicó en el Apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., relativo a “Consideraciones Generales”.

A continuación se reflejan los cambios que sufren los cuadros relativos a Normativa Urbanística y a Estándares Mínimos de Calidad Urbana con las subsanaciones y correcciones introducidas en el P.E.R.I. del nuevo P.A.U.

### **Normativa Urbanística.**

	<b>POM. (o NN.SS.)</b>	<b>PAU</b>
Superficie Total	15.311 m <sup>2</sup>	7.939,79 m <sup>2</sup>
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	---	---
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	---	0,350 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Coefficiente de homogeneización. En su caso.	---	---
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	---	2.785,19 m <sup>2</sup> c
Aprovechamiento Tipo		0,350 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Superficie Neta		5.064,01 m <sup>2</sup>
<b>Ordenanza</b>		
Parcela mínima	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	12 m	12 m
Retranqueos	3 m a calle y a linderos	3 m a calle y a linderos
Número de Plantas	2 (Baja + 1)	2 (Baja + 1)
Altura	7 m	7 m
Ocupación	80 %	80 %
Edificabilidad neta	1,20 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,549 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Numero de Viviendas / Densidad	38 Viv., 25 Viv/Ha	16 Viv, 19Viv/Ha

### **Estándares mínimos de calidad urbana.**

	<b>LOTAU / Reglam.</b>	<b>PAU</b>
<b>Superficie a ordenar</b>	---	7.939,79 m <sup>2</sup>
Edificabilidad lucrativa total		2.785,19 m <sup>2</sup> c
Dotacional	20 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	561,31 m <sup>2</sup>
Zonas Verdes	793,97 m <sup>2</sup> , 10 % S.T.O.	794,50 m <sup>2</sup>
Aparcamiento Público	14 Plazas	11 Plazas
Superficie neta	---	5.064,10 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento	---	2.785,19 m <sup>2</sup> c
Suelo 10% Aprovechamiento	506,40 m <sup>2</sup> s	506,40 m <sup>2</sup> s
Instalaciones propias	---	---
Red viaria	---	1.519,97 m <sup>2</sup> s

2º Nueva Propuesta Jurídico Económica en la que han sido incorporados los gastos de Conservación de la Urbanización, así como que se ha sustituido en ella el término UA-3 por

el de UA-3A.

## **OBSERVACIONES A LA ÚLTIMA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL P.A.U.**

Aunque el P.E.R.I. del P.A.U. finalmente remitido se ajusta en cuanto a los Estándares de Calidad Urbana que propone, a los que establece el T.R. y R.P.L.O.T.A.U., se advierte que:

1º La ubicación física de las Reservas de Suelo Dotacional y de Zona Verde de Sistema Local, con frente al Arroyo de Valdehierro, no garantiza el acceso ni viario ni peatonal a las mismas, por lo que se tendrá que recabar Informe de la Confederación Hidrográfica correspondiente, respecto de esta característica.

2º El Documento Técnico del P.E.R.I. deberá recoger y justificar necesariamente lo que establece el Artículo 24, 2 y 3 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., fundamentalmente respecto de lo relativo a la mejor ubicación y localización del Suelo de la Zona Verde de Sistema Local y del Equipamiento (Dotacional) de la UA-3A al objeto de que éstos presten el mejor servicio a los residentes y a sus usuarios, estando prohibido en ambos casos las localizaciones de difícil acceso y recorrido peatonal ó faltas de centralidad, último caso en cuanto a prohibición que se puede comprobar que se incumple en el expediente de referencia.

3º Continúa sin considerarse lo que establece la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U., relacionado con la Zona de Protección del Dominio Público que genera el “Arroyo de Valdehierro”, debiendo reajustarse los límites físicos de la UA-3A, y posiblemente el P.A.U., tanto por lo que dicha Disposición Adicional establece, como a lo que Informe la Confederación Hidrográfica del Guadiana respecto de la afección del citado Arroyo hacia la UA-3A (Informe de cuya necesidad ya advirtió la C.P.U. de 9 de Octubre de 2.006).

4º En función del Aprovechamiento Urbanístico que se podrá materializar, se requerirá la Reserva de Suelo capaz de poder obtener 14 Plazas de Aparcamiento Público a ubicar en superficie.

En este sentido únicamente se garantizan 11 Plazas Públicas, ya que existen 4 de éstas Plazas ubicadas en las inmediaciones del “Arroyo de Valdehierro” y fuera de los límites físicos de la Unidad de Actuación.

### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia por considerar que éste se ajustará al Régimen Urbanístico del Suelo que le resulta exigible en aplicación tanto del Texto Refundido como del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. para Suelo Urbano No Consolidado, en los términos que ha sido corregido y remitido por el Ayuntamiento, cuando quede garantizada la viabilidad Urbanística de la UA-3A tal y como viene determinada físicamente en el P.O.M. siempre que el P.A.U. cuente con el Informe Preceptivo y Vinculante de la Confederación Hidrográfica del Guadiana relativo a los puntos 1 y 2 de las Observaciones que de la última Documentación Técnica del P.A.U. se realizan en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U. Igualmente deberá corregirse el

P.E.R.I. en lo relativo a lo que se indica en el punto 3 de las mencionadas Observaciones.

Los Informes de la C.H.G. que se reiteran en el acuerdo de la C.P.U. son independientes en cuanto a su finalidad, al emitido por dicha Confederación el 24 de Mayo de 2.001, relativo entonces al Plan de Ordenación Municipal.

**1.12. - TORRALBA DE CALATRAVA - Modificación Puntual nº 5 A de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, relativa a la Recalificación de una Zona Verde de Sistema Local del Polígono Industrial Municipal “La Vega”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva y de la que la Comisión Provincial de Urbanismo emite Informe Preceptivo.**

### **1.- ANTECEDENTES**

- **Autor Documento Urbanístico:** Adolfo Ruiz de Castañeda Naranjo. Arquitecto Municipal.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Septiembre 2.006.
- **Población:** 2.952 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 22-06-1993, D.O.C.M. de 28-07-1993.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Torralba de Calatrava.

### **2.- OBJETO**

1º Recalificar 2.438,54 m<sup>2</sup> de Suelo pertenecientes a Zona Verde de Sistema Local del Polígono Industrial Municipal “La Vega” pasándolos a Suelo Industrial.

2º Reubicar los 2.438,54 m<sup>2</sup> de Zonas Verdes en la futura ampliación del Polígono Industrial “La Vega”, al día de hoy en trámite de Reclasificación de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbanizable Industrial

3º Denominar al actual Polígono Industrial “La Vega” como Fase I y a la ampliación de dicho Polígono como Fase II, ya que esta última Fase se contigua a la anterior y totalmente tangentes entre sí.

### **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., aunque al comportar la Recalificación de una Zona Verde anteriormente prevista procede emitir Informe Preceptivo.

#### **1º Información Pública:**

- Publicación D.O.C.M. nº 75, de 14 de Abril de 2.005.

- Publicación Diario “La Tribuna”, de 29 de Marzo de 2.005.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

## **2º Concertación Interadministrativa:**

- Ayuntamientos de:
  - Malagón.
  - Almagro.
  - Carrión de Calatrava.
  - Fernán Caballero.
  - Daimiel.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:

El expediente ha dispuesto de todos los Informes que establece el Artículo 135, 2,b) del R.P.L.O.T.A.U., incluido el que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas.

- Otros Informes Sectoriales Presentados:
  - Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana respecto de los vertidos de aguas pluviales procedentes del Polígono Industrial Municipal, más la ampliación de éste, al arroyo Pellejero.
  - Autorización de la Dirección General de Patrimonio y Museos respecto de los trabajos arqueológicos y el control de posibles restos.
  - Informe Favorable de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real,
  - Informe Favorable de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- Evaluación Ambiental Preliminar de Expte: PL/OT/CR/714.

Aportada pero no exigible a esta parte del expediente, puesto que fundamentalmente se trata de Recalificar una zona Verde, y sí exigible a la otra parte del expediente, la relativa a la Reclasificación de Suelo Rústico de Reserva y creación de la Fase II del Polígono Industrial.

## **3º Aprobación Inicial:**

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 29 de Junio de 2.006.

## **4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en:

- Ampliación del actual Polígono Industrial “La Vega” no prevista cuando se creó este Polígono Municipal.
- La Zona Verde ZVC-3 de 2.438,54 m<sup>2</sup> que se traslada de la Fase I a la Fase II, es una Zona Verde ubicada en el perímetro de la Fase I, resultando más conveniente y razonable que sea Recalificada a Suelo Industrial y agregada al Suelo Industrial inmediato de la Fase II, concretamente a las parcelas 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 y 109 de dicha Fase.

## **5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

1º Recalificar 2.438,54 m<sup>2</sup> de Suelo correspondiente a la Zona Verde de Sistema Local (ZVC-3) del actual Polígono Industrial Municipal “La Vega”, pasando a estar dicha superficie Calificada como Suelo Industrial Lucrativo, al objeto todo ello de regularizar el futuro Suelo Industrial Lucrativo ubicado en la parte posterior del Suelo Recalificado, ya que éste es tangente a la ampliación, mediante Reclasificación de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbanizable Industrial, del actual Polígono Industrial.

En este sentido se indica que el Polígono Industrial “La Vega” está completamente Urbanizado y en pleno proceso de consolidación Edificatoria, hecho que ha provocado que el ayuntamiento se plantee la ampliación de dicho Polígono.

2º Reubicación de los 2.438,54 m<sup>2</sup> pertenecientes a la ZVC-3 del Polígono “La Vega” en la futura ampliación de dicho Polígono; ampliación en proceso de Modificación Puntual (nº 5) de las N.N.S.S., mediante la Reclasificación de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbanizable Industrial.

Los 2.438,54 m<sup>2</sup> que se Recalifican serán ubicados junto a la Zona Verde de Sistema Local de la Fase II.

3º Denominar al actual Polígono Industrial “La Vega” como Fase I y a la ampliación de dicho Polígono como Fase II, facilitándose así la Recalificación y Reubicación que pretende el Ayuntamiento.

4º Tanto en la actual Fase I, como en la futura Fase II, se trata de Suelo de Titularidad Municipal en su totalidad.

## **6.- CONSIDERACIONES**

Sin consideraciones al expediente Administrativo, ya que se considera correcto y completo.

## **OBSERVACIONES AL DOCUMENTO TÉCNICO:**

- Admitir la Recalificación de la Zona Verde ZUC-3 ubicada en la Fase I del Polígono Industrial “La Vega”, mediante la Reubicación de dicha superficie (2.438,54 m<sup>2</sup>) en la Fase II del mencionado Polígono Industrial, implica que esta Modificación Puntual no puede ser Aprobada Definitivamente hasta tanto se haya Aprobado Definitivamente y Publicado la Modificación Puntual nº 5 B de las N.N.S.S. de Torralba de Calatrava , mediante la que se define y delimita la Fase II del Polígono Industrial “La Vega” donde se

Reubicará la superficie Recalificada ahora; condición que expresamente deberá quedar recogida en el Documento Técnico.

- Expresamente deberá recogerse en el Documento Técnico de la Modificación que la Recalificación y Reubicación de la Zona Verde de referencia estará destinada a las finalidades que permitan el correcto uso y disfrute de los ciudadanos, tal y como establece el Artículo 120,5 del R.P.L.O.T.A.U.
- Igualmente, y dadas las características del expediente, deberán justificarse las razones de interés general que, conforme a la reiterada doctrina del Consejo de Estado (v. gr., dictámenes 33/1992, de 1 de Octubre; 554/1992, de 7 de Julio; ó 773/1993, de 17 de Junio), han de concurrir y ser ponderados por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha el objeto de fundamentar su Dictamen Habilitante.
- El Documento Técnico deberá ajustarse a lo que establece el Artículo 21,4,B) del R.P.L.O.T.A.U., puesto que con la Recalificación de los 2.438,54 m<sup>2</sup> de Zona Verde a Suelo Industrial se incrementará la Edificabilidad Industrial de la Fase I, actualmente Suelo Urbano Industrial.
- Deberá incluirse un cuadro comparativo relativo al Estándar (parcial) de Zona Verde de Sistema Local que se Recalifica; distinguiéndose entre la 1ª Fase y la 2ª Fase que ahora se establecen al objeto de justificar la viabilidad del traslado y reubicación del mencionado Estándar.
- Del Documento Técnico deberá eliminarse todo lo relativo a la Densidad Edificatoria establecida en el Artículo 31 del T.R.L.O.T.A.U., ya que no solo no tiene sentido, puesto que en todo caso sería Edificabilidad, sino que en este caso se trata de un Uso Industrial y no Residencial.
- El texto de la nueva Documentación Técnica de la Modificación que remita el Ayuntamiento, al objeto de completar y subsanar las ausencias y deficiencias detectadas, deberá venir también Diligenciado con la Aprobación Inicial de que fue objeto el expediente.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda remitir el expediente de referencia a la Comisión Regional de Urbanismo por considerarlo técnica y administrativamente completo; al objeto todo ello de que continúe el trámite administrativo que establecen los Artículos 39 y 120 del Texto Refundido y Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. respectivamente.

El expediente será remitido a la Comisión Regional de Urbanismo cuando el Ayuntamiento remita nueva Documentación Técnica completada y subsanada según se indica en el apartado relativo a Observaciones al Documento Técnico del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.; debiendo remitir 2 ejemplares de ésta distinguiéndola como Modificación Puntual nº 5 A, al objeto de diferenciarla de la otra parte de ésta Modificación, la 5 B, relativa a la ampliación del Polígono Industrial Municipal “La Vega”.

#### **1.13. - TORRALBA DE CALATRAVA - Modificación Puntual nº 5 B de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, relativa a la Reclasificación de Suelo Rústico a**

**Urbanizable Industrial, al objeto de ampliar el Polígono Industrial Municipal “La Vega”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

### **1.- ANTECEDENTES**

- **Autor Documento Urbanístico:** Adolfo Ruiz de Castañeda Naranjo, Arquitecto Municipal.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Septiembre de 2.006.
- **Población:** 2.952 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 22-06-1993, D.O.C.M. de 28-07-1993.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Torralba de Calatrava.

### **2.- OBJETO**

Reclasificar Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbanizable Industrial, creando la 2ª Fase del Polígono Industrial Municipal “La Vega”, contiguo y tangente totalmente por la parte posterior a la 1ª Fase.

### **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 75, de 14 de Abril de 2.005.
- Publicación Diario “La Tribuna”, de 29 de Marzo de 2.005.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

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

- Ayuntamientos de:
  - Malagón.
  - Almagro.
  - Carrión de Calatrava.
  - Fernán Caballero.
  - Daimiel.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:

El expediente ha dispuesto de todos los Informes que establece el Artículo 135, 2,b) del R.P.L.O.T.A.U., incluido el que ha de emitir la Consejería competente en materia de

Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas.

- Otros Informes Sectoriales Presentados:
  - Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana respecto de los vertidos de aguas pluviales procedentes del Polígono Industrial Municipal, más la ampliación de éste, al arroyo Pellejero.
  - Autorización de la Dirección General de Patrimonio y Museos respecto de los trabajos arqueológicos y el control de posibles restos.
  - Informe Favorable de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real,
  - Informe Favorable de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- Evaluación Ambiental Preliminar de Expte: PL/OT/CR/714.

Emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental en fecha 7 de Junio de 2.006; y de la que existe Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en fecha 30 de Noviembre de 2.006, y en el que figuran los aspectos que literalmente se citan a continuación en orden a ser completado el expediente:

*“En relación con la “Modificación puntual nº 5 de las Normas Subsidiarias de la localidad de Torralba” que se adjunta, visto el documento técnico presentado, éste se adecua al contenido de la Evaluación Ambiental Preliminar emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental de esta Consejería (PL/OT/CR/714), si bien procede indicar que el documento de Evaluación Ambiental debe ser incluido en el documento urbanístico por considerar que facilita su interpretación y resulta más eficaz de cara a conseguir los objetivos y cumplir las obligaciones futuras que con la evaluación ambiental se pretenden”.*

### **3º Aprobación Inicial:**

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 29 de Junio de 2.006.

### **4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Fundamentalmente se base en la ampliación del Patrimonio Público de Suelo Industrial Municipal, favoreciendo el desarrollo socio-económico del Municipio.

### **5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Reclasificar 176.406,69 m<sup>2</sup> de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbanizable Industrial, al objeto de crear la Segunda Fase del actual Polígono Industrial Municipal “La Vega”.

Esta Modificación Puntual también lleva aparejada, como Submodificación Puntual nº

5 A, la Recalificación de 2.438,54 m<sup>2</sup> de Suelo perteneciente a Sistema Local de Zona Verde del actual Polígono Industrial Municipal “La Vega”, Primera Fase; Submodificación que también se encuentra dentro del Orden del Día de esta sesión de la C.P.U.

El Suelo Reclasificado procede de los siguientes Polígonos y Parcelas Catastrales de Rústica:

- Polígono Catastral de Rústica n° 31, parcelas números: 6 y 83.
- Polígono Catastral de Rústica n° 32, parcelas números: 8, 76, 83, 85, 86, 87, 88 y 89.

En cuanto a las características urbanísticas más significativas de la Segunda Fase, a continuación se indican las más significativas:

- Uso Característico: Industrial, Talleres Domésticos, etc.
- Usos Pormenorizados: Industria y Almacenes.
- Usos Permitidos o Compatibles: Comercial. Grandes Superficies, Autoservicios, Oficinas, Hostelería, Dotacional, Vivienda (adscrita a la guarda o propiedad de la Industria), Cines, Restaurantes, etc.
- Usos Prohibidos: Se definirán en el futuro Plan Parcial.
- Parcela Mínima: 300 m<sup>2</sup>
- Frente Mínimo de parcela: 10 m.
- Altura: 11 m (a cara inferior de forjado)
- Edificabilidad Neta: 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Aparcamiento en el Interior de la parcela: 1 Plaza cada 200 m<sup>2</sup> edificados.

El Desarrollo Urbanístico del Sector será mediante Gestión Directa, a pesar de que, de los 176.406,69 m<sup>2</sup> de Superficie Bruta del Sector, 151.107,69 m<sup>2</sup> son de propiedad Municipal y 25.299 m<sup>2</sup> son de propiedad privada (D. Blas Díaz Crespo).

En cuanto al reparto superficial aproximado del nuevo Sector Urbanizable Industrial (2ª Fase) será conforme se especifica a continuación:

- Suelo Neto Industrial.....	130.236,99 m <sup>2</sup>
- Suelo Dotacional.....	8.820,33 m <sup>2</sup>
- Suelo de Zonas Verdes.....	17.640,66 m <sup>2</sup>
- Suelo de Zonas Verdes de la 1ª Fase del Polígono Industrial.....	2.438,54 m <sup>2</sup>
- <u>Suelo de Viario.....</u>	<u>17.270,17 m<sup>2</sup></u>
- Superficie Bruta del Sector (2ª Fase).....	176.406,69 m <sup>2</sup>

## 6.- CONSIDERACIONES

El expediente deberá completarse según indica el Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural emitido el 30 de Noviembre de 2.006.

## OBSERVACIONES AL DOCUMENTO TÉCNICO:

1. El Documento Técnico deberá hacer referencia expresa a lo que establece el Artículo 47,1 del R.P.L.O.T.A.U., mediante el que se establecen las Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación de Suelo Urbanizable (Con Ordenación Detallada).
2. Igualmente, se deberá incluir la Ficha-Resumen que establece el Artículo 44,5 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
3. Del Documento Técnico deberá desaparecer el término “Densidad Edificatoria” contenida en el Artículo 31 de la L.O.T.A.U.” (página 9 del Documento Técnico, apartado 2.6), ya que no se trata de un Sector Urbanizable Residencial, sino Industrial.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia por considerar que con su formulación quedan justificadas las finalidades que establece el Artículo 136,3 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la efectividad legal en cuanto a la aplicación de su contenido, hasta tanto se subsane y corrija el Documento Técnico según se indica en el apartado relativo a Observaciones al Documento Técnico; así como a que se complete según establece el Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural emitido el 30 de Noviembre de 2.006.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar cuatro (4) ejemplares del Documento Técnico, convenientemente Diligenciados con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también tres (3) copias en CD-ROM, formato PDF. La nueva Documentación Técnica deberá estar subsanada y completada según se indica en el párrafo anterior, debiendo especificarse: “Modificación Puntual nº 5 B”, al objeto de distinguirla de la otra parte inicial de esta Modificación Puntual (5 A), relativa a la Recalificación de los 2.438,54 m<sup>2</sup> de Zona Verde de la 1ª Fase del actual Polígono Industrial Municipal “La Vega”.

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 Urbanismo la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

**1.14. - VALDEPEÑAS - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico que afecta a las condiciones de Uso en Zonas Industriales, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

#### **ANTECEDENTES**

- **Autor Documento Urbanístico:** Salustiano García de Jaime. Arquitecto Municipal.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.

- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Mayo de 2.006.
- **Población:** 27.634 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente:** C.P.U. de 11-05-1984.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Valdepeñas.

## **OBJETO**

Permitir en Zonas Industriales, dentro del Uso Público o Semipúblico en Equipamientos y Servicios, la Categoría 6ª (CG): Espectáculo (Discotecas, Salas de Fiesta, etc.).

## **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 132, de 28 de Junio de 2.006.
- Publicación Diario “Lanza”, de 10 de Junio de 2.006.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

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

- Ayuntamientos de:
  - Membrilla.
  - San Carlos del Valle.
  - Torre de Juan Abad.
  - Manzanares.
  - Montiel.
  - Torrenueva.
  - Santa Cruz de Mudela.
  - Alhambra.
  - Moral de Calatrava.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:

Dada la naturaleza no Reclasificatoria ni Recalificatoria del expediente, no se aporta ninguno de los Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U., asumiéndose por lo tanto lo que establece el punto 1, letra d) del Artículo 136 del mencionado Reglamento, en el sentido de obviar o abreviar el Período Consultivo.

- Otros Informes Sectoriales:

No se aporta ningún Informe Sectorial por no resultar necesario.

### **3° Aprobación Inicial:**

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 26 de Septiembre de 2.006.

### **JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en la demanda que en los últimos años ha tenido la solicitud de Discotecas y Salas de Fiesta, frente a la imposibilidad de ubicarlas en suelo Urbano; el Ayuntamiento ha estimado que el lugar más idóneo para ubicar éste tipo de Usos relacionados con el Espectáculo son los Polígonos Industriales, situados en la periferia del Casco Urbano.

### **DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Incluir como Uso permitido dentro de los Usos Públicos o Semipúblicos en Equipamientos y Servicios la Categoría 6 de la Norma 6.3.3; el nuevo Uso tendrá la consideración de Complementario y se permitirá en la Zona 5 con denominación Industrial en las N.N.S.S., que afectan a los Polígonos P-40, P-41 y P-42, y a los Sectores S-1, S-2, S-8, S-9 y S-10 que corresponden a la mencionada Zona 5 de los planos de Zonificación de Usos Pormenorizados de las Normas Subsidiarias.

La Modificación Puntual únicamente afecta a la permisividad del Uso Pormenorizado de Espectáculo, no viéndose afectados los Parámetros Urbanísticos de la Normativa Urbanística de los Polígonos y Sectores en los que se permitirá el nuevo Uso; Parámetros Urbanísticos relativos a Parcela Mínima, Ocupación Máxima del Solar, Altura Máxima de la Edificación, Retranqueos y Volumen Legal Edificable.

### **CONSIDERACIONES**

Sin Consideraciones al Trámite Administrativo, ya que éste se considera correcto.

### **OBSERVACIONES:**

Sin Observaciones al Documento Técnico, ya que éste se considera correcto.

### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia, obviando y abreviando el Período Consultivo que establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. por considerar que los objetivos del expediente de referencia así lo permiten, en base a lo que establece el Artículo 136, 1, d) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., tratándose en este caso únicamente de la permisividad de un Uso Complementario nuevo, no afectándole por lo tanto las medidas que establece el Artículo 39 del T.R.L.O.T.A.U. relativo al Régimen de las Innovaciones de la Ordenación Establecida por los Planes.

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 Urbanismo la publicación íntegra del presente

acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar cuatro (4) ejemplares del Documento Técnico, convenientemente Diligenciados con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también tres (3) copias en CD-ROM, formato PDF.

**1.15. - VALDEPEÑAS - Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de Conservación de Inmuebles de Interés Cultural o Arquitectónico “Bodegas Los Llanos”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo Previo y Vinculante de la C.P.U..**

**Autor Documento Urbanístico:** Salustiano García de Jaime. Arquitecto Municipal.

**TRÁMITE:**

- 1º El trámite administrativo seguido por el P.E.R.I.M. de referencia ha sido el que establecen los Artículos 38 y 138 y 139 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente, y fue tramitado anteriormente en C.P.U.s. de sesiones de 22 de Diciembre de 2.005, y de 9 de Octubre de 2.006.
- 2º Durante la exposición pública del expediente no se presentaron alegaciones ni reclamaciones de ningún tipo.
- 3º La Aprobación Inicial del P.E.R.I.M. fue mediante acuerdo de Ayuntamiento Pleno de sesión de 26 de Julio de 2.005.
- 4º Dada la naturaleza del P.E.R.I.M. se estima que éste debería contar con Informe Previo y Complementario emitido por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico de la Consejería de Cultura.

**INFORME:**

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora plantea la conservación del Patrimonio que como Arquitectura Industrial supone la antigua “Bodega de Los Llanos”, ubicada entre las Calles de las Ánimas c/v a Castellanos, y Cruce, de forma que se redistribuye el Volumen Residencial Edificable que se puede materializar en aplicación de las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico, con objeto de establecer unas medidas compensatorias a su titular actual por dicha afección.

Las Referencias Catastrales afectadas e incluidas por el ámbito del P.E.R.I.M. son las siguientes:

<b>Parcela</b>	<b>Ref. Catastral</b>	<b>Superficie Total</b>
1	6809011	3.268,55 m <sup>2</sup>
2	6810007	235,53 m <sup>2</sup>
Superficie Total		3.504,08 m <sup>2</sup>

Sobre la Parcela nº 1 se ubica la finca matriz de la Bodega, y sobre la Parcela nº 2 se localiza una de las cuevas de crianza; ambas parcelas están separadas por la Calle de las Ánimas.

Hay que advertir, que respecto de la Parcela n° 2, lo que realmente tiene “Bodegas Los Llanos” es la cueva que en el subsuelo se ubica, y a la que se accede desde la Parcela n° 1; por lo que en cuanto a la Titularidad del Suelo afectado, ésta es la siguiente:

Parcela n° 1: Cosecheros Abastecedores, S.A.

Parcela n° 2: Marcelino Ruiz Blanco / Cosecheros Abastecedores, S.A.

El Plan Especial asume la no necesidad de Proyecto de Urbanización en base a la Ordenación que recoge.

En cuanto a la Ordenación y Aprovechamiento Urbanístico, según las N.N.S.S. vigentes y las que propone el P.E.R.I.M. son las siguientes:

### Según N.N.S.S.

- Clase de Suelo: Urbano, Ámbito P-7 de las N.N.S.S.
- Categoría de Suelo: Consolidado
- Uso Global: Residencial
- Densidad Residencial: No se establece
- Uso Pormenorizado: Plurifamiliar
- Superficie Neta, Intensidad Neta y Edificabilidad Neta:

<b>Superficie</b>	<b>Intensidad</b>	<b>Edificabilidad</b>
3.268,55 m <sup>2</sup> s	1,38 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	4.525,20 m <sup>2</sup> t
235,53 m <sup>2</sup> s	1,43 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	336,86 m <sup>2</sup> t
<b>Edificabilidad Total</b>		<b>4.862,06 m<sup>2</sup>t</b>

(\*  
)

(\* ) La Edificabilidad que se indica, y su origen y ubicación se pueden comprobar en el Plano INF-06 del P.E.R.I.M.

- Mediante Cálculos paralelos se obtiene una Intensidad Bruta Residencial sobre el Área del P.E.R.I.M. de: 1,387 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. En este caso la Intensidad Bruta Residencial coincidirá con la Total, al no estar contemplado ningún otro uso compatible con el Residencial.

### Según P.E.R.I.M.

- Clase de Suelo: Urbano, Ámbito P-7 de las N.N.S.S.
- Categoría de Suelo: Consolidado
- Uso Global: Residencial
- Densidad Residencial: No se establece
- Uso Pormenorizado: Plurifamiliar y Terciario
- Superficie Neta, Intensidad Neta y Edificabilidad Neta:

<b>Superficie Neta</b>	<b>Uso</b>	<b>Intensidad</b>	<b>Edificabilidad</b>
516,99 m <sup>2</sup> s	Residencial	3,91 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	2.020,90 m <sup>2</sup> t
745,53 m <sup>2</sup> s	Residencial	2,86 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	2.133,47 m <sup>2</sup> t
235,53 m <sup>2</sup> s	Residencial	1,43 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	336,86 m <sup>2</sup> t
(* 2.006,03 m <sup>2</sup> s	Terciario	No se define	No se define

)			
	<b>Edificabilidad Residencial Total</b>		<b>4.491,23 m<sup>2</sup>t</b>
	<b>Edificabilidad Terciario Total</b>		<b>No se define</b>

(\*) La Superficie Neta del Uso Terciario coincidiría con el ámbito de La Bodega que se pretende Proteger; definido en los Planos ORD-2 y ORD-3.

- Mediante Cálculos paralelos se obtiene una Intensidad Bruta Residencial sobre el Área del P.E.R.I.M. de: 1,28 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

No obstante la Intensidad Bruta Total, en principio y aparentemente será mayor que la permitida según N.N.S.S. (1,387 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s), ya que no se define la Edificabilidad que se podrá materializar con el Uso Terciario que a través del P.E.R.I.M. se facilita.

El P.E.R.I.M. establece las Condiciones Especiales para el cuerpo matriz de la “Bodega Los Llanos”, estableciendo dos Grados de Protección, grafiados en el Plano de Ordenación número ORD-03. Los Grados de Protección, sobre los que expresamente se deberá pronunciar la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico-Artístico son los siguientes:

Grado Integral: Para el cuerpo matriz de la bodega, integrado por las naves de bodega en superficie, patio de maniobras, muelle de descarga y cocina manchega, de acuerdo con lo reflejado en el plano ORD-03.

Grado Ambiental: Para el espacio comprendido entre el muelle de descarga y la nave bodega posterior. Este espacio deberá destinarse a elemento articulador o charnela de los ámbitos de protección integral.

No obstante, el Documento Técnico del P.E.R.I.M. asume en cuanto al trámite de Licencias Urbanísticas, que cualquier actividad sujeta a la tramitación de Licencia Urbanística en este ámbito estará sujeto al Informe Previo de la Comisión Provincial de Patrimonio.

#### **ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN DE 22 DE DICIEMBRE DE 2.005:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el P.E.R.I.M. de referencia, en base a que se deberá:

- 1º Establecer la Edificabilidad que absorberá el Uso Terciario que recoge el Plan Especial, y del que únicamente se conoce la Superficie Neta.
- 2º Establecer, en base tanto al cálculo que se indica en el punto anterior, como a la Edificabilidad Residencial que se propone en el Plan Especial, la Edificabilidad Bruta que se podrá materializar en el ámbito del P.E.R.I.M.; debiendo evaluarse entonces la consideración o no del suelo sobre el que se desarrolle el P.E.R.I.M. como Suelo Urbano Consolidado, ya que para esta consideración no solo sirve el hecho de que el P.E.R.I.M. plantee una Edificabilidad Residencial inferior a la que sin la formulación de éste y en aplicación de las N.N.S.S. se puede obtener. En cualquier caso, la Consolidación o no del Suelo afectado deberá realizarse en base a lo que establecen los Artículos 45 y 105 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente.

3º Aportar Informe Sectorial Complementario de la Comisión Provincial de Patrimonio respecto de la parte, y Grados de Protección, que de la “Bodega Los Llanos” se plantea continuar “Protegiendo”, así como de la parte que de dicho inmueble se pretende destinar a Vivienda Plurifamiliar; máxime cuando el Ayuntamiento aporta documentación por lo que acredita la Incoación por su parte del correspondiente expediente para la Declaración como “Bien de Interés Cultural” de la susodicha Bodega; expediente Informado Favorablemente por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de sesión 3 de Septiembre de 2.004, pendiente de resolución al día de hoy.

#### **NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR EL AYUNTAMIENTO:**

A raíz del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión de 22 de Diciembre de 2.005, el Ayuntamiento ha ido presentando la siguiente Documentación:

- Escrito de fecha 10 de Abril de 2.006 por el que mediante el acuerdo del Pleno Municipal de 28 de Marzo de 2.006, acuerdan entre otros, desistir del expediente relativo a la Declaración como “Bien de Interés Cultural de la Bodega: Los Llanos”, incluyendo a dicha Bodega en el “Catálogo de Bienes Protegidos de Interés Local” (Relacionado con el punto 3 del acuerdo de la C.P.U. de sesión de 22 de Diciembre de 2.005).
- Informe Técnico emitido el 23 de Agosto de 2.006 por el Arquitecto Redactor del futuro Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas (D. Javier Elizalde), relativo al Cálculo de la Edificabilidad en la Zona prevista de Ordenación Urbanística del P.O.M. donde estaría enclavada la Bodega Los Llanos, y del que entre otros, se deduce que:
  - El P.E.R.I. de la Bodega Los Llanos está ubicado en la Z.O.U. denominada “Casco-Ensanches”.
  - El exceso de Edificabilidad Residencial en la mencionada Z.O.U., hasta alcanzar la Máxima permitida por el T.R.L.O.T.A.U. es de  $0,0464 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ , distribuida entre una superficie neta de manzanas de dicha Z.O.U. de  $2.362.887 \text{ m}^2$ ; lo que equivale a  $109.638 \text{ m}^2\text{c}$  de excedente (considerado como techo sobrante de Edificabilidad), lo que supone que la Edificabilidad Residencial actual o materializada al día de hoy asciende a  $0,9536 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ .
  - Debido a que no se incrementa la Edificabilidad de las N.N.S.S. no procede la necesidad de realizar Cesiones por parte de la propiedad...
  - Se advierte que el Cálculo de la Edificabilidad de la Z.O.U. donde quedaría incluido el P.E.R.I. de La Bodega de Los Llanos le fue solicitado expresamente al Ayuntamiento desde la Delegación de Vivienda y Urbanismo el 15 de Junio de 2.006.
- Remiten igualmente escritos tanto de la Delegación Provincial de Cultura como de la Dirección General de Patrimonio y Museos, de los que se indican como más significativos el hecho de que dicha Dirección General no hubiera procedido a la apertura de expediente B.I.C. a favor de la Bodega Los Llanos, así como que tanto las medidas que se realicen sobre dicho inmueble a nivel de Planeamiento como las eventuales intervenciones que se puedan plantear en la Bodega Los Llanos habrán de sujetarse al pertinente control de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Ciudad Real.

## **OBSERVACIONES A LA ÚLTIMA DOCUMENTACIÓN REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:**

Con la última Documentación remitida por el Ayuntamiento únicamente se justifica y desbloquea el apartado 3º del acuerdo de la C.P.U. de sesión de 22 de Diciembre de 2.005, así como lo solicitado desde la Delegación de Vivienda y Urbanismo en fecha 14 de Junio de 2.006, relativo a la Edificabilidad Residencial existente en la Zona de Ordenación Urbanística donde está enclavado el Plan Especial de Reforma Interior de la “Bodega de Los Llanos” al objeto de poder comprobar los posibles excedentes de dicha Edificabilidad en la Z.O.U. correspondiente, al objeto de controlar la Edificabilidad Neta total que plantea el P.E.R.I de referencia.

No obstante continúan sin justificarse los puntos 1º y 2º del acuerdo de la sesión de la C.P.U. donde el expediente fue Informado Desfavorablemente.

### **ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN DE 9 DE OCTUBRE DE 2.006:**

La Comisión Provincial de Urbanismo que acuerda volver a INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el P.E.R.I.M. de referencia, en base a que se deberá:

- 1º Establecer la Edificabilidad que absorberá el Uso Terciario que recoge el Plan Especial, y del que únicamente se conoce la Superficie Neta.
- 2º Establecer, en base tanto al cálculo que se indica en el punto anterior, como a la Edificabilidad Residencial que se propone en el Plan Especial, la Edificabilidad Bruta que se podrá materializar en el ámbito del P.E.R.I.M.; debiendo evaluarse entonces la consideración o no del suelo sobre el que se desarrolle el P.E.R.I.M. como Suelo Urbano Consolidado, ya que para esta consideración no solo sirve el hecho de que el P.E.R.I.M. plantee una Edificabilidad Residencial inferior a la que sin la formulación de éste y en aplicación de las N.N.S.S. se puede obtener. En cualquier caso, la Consolidación o no del Suelo afectado deberá realizarse en base a lo que establecen los Artículos 45 y 105 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente.

Las dos justificaciones que se solicitan, y que reiteran las exigidas en el acuerdo de la C.P.U. de 22 de Diciembre de 2.005, demostrarán en definitiva el Régimen Urbanístico del Suelo que en aplicación del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. le resulta exigible y aplicable al ámbito espacial del P.E.R.I.M., en cuanto a la consideración o no de dicho ámbito como Suelo Urbano Consolidado.

Aprovecha además este acuerdo la Comisión Provincial de Urbanismo para indicarle al Ayuntamiento que la denominación del Plan Especial de Mejora de referencia deberá ajustarse a las “Clases de Planes Especiales” que establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., fundamentalmente en cuanto a sus finalidades.

## **NUEVA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA POR EL AYUNTAMIENTO:**

A raíz del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión de 9 de Octubre de 2.006, el Ayuntamiento remite nuevo Documento Técnico del P.E.R.I.M. del que se deduce que:

1º Respecto del punto 1º del acuerdo de la C.P.U., de sesión de 9 de Octubre de 2.006, relativo a la Edificabilidad que absorberá el Uso Terciario actual (Dotacional en un futuro) que recoge el Plan Especial, se establece una Edificabilidad Máxima de 1,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

2º Respecto del punto 2º del mencionado acuerdo de la C.P.U. el Ayuntamiento justifica expresamente que al P.E.R.I.M. no le es aplicable ni exigible lo que establecen los Artículos 45 y 69 del T.R.L.O.T.A.U., ni el Artículo 105 del R.P.L.O.T.A.U., al tratarse de 3.009,05 m<sup>2</sup>t (materializados sobre los 2.006,03 m<sup>2</sup> de Suelo de la actual Bodega Los Llanos) de Edificabilidad Pública (Dotacional Público), de forma que:

### ORDENACIÓN SEGÚN LAS VIGENTES NN.SS.

AMBITO	CLASE DE SUELO	CATEGORIA DE SUELO	USO GLOBAL	USO PORMENORIZ	INTENSIDAD m <sup>2</sup> U/m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> t
P-7	URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	1,38 m <sup>2</sup> U/m <sup>2</sup> s	3.268,55 m <sup>2</sup> s	4.525,20 m <sup>2</sup> t
P-7	URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	1,43 m <sup>2</sup> U/m <sup>2</sup> s	235,53 m <sup>2</sup> s	336,86 m <sup>2</sup> t
TOTALES						3.504,08 m <sup>2</sup> s	4.862,06 m <sup>2</sup> t

### ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PERIM.

AMBITO	CLASE DE SUELO	CATEGORIA DE SUELO	USO GLOBAL	USO PORMENORIZ	INTENSIDAD m <sup>2</sup> U/m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> t
P-7	URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	3,91 m <sup>2</sup> U/m <sup>2</sup> s	516,99 m <sup>2</sup> s	2.020,90 m <sup>2</sup> t
P-7	URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	2,86 m <sup>2</sup> U/m <sup>2</sup> s	745,53 m <sup>2</sup> s	2.133,47 m <sup>2</sup> t
P-7	URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	1,43 m <sup>2</sup> U/m <sup>2</sup> s	235,53 m <sup>2</sup> s	336,86 m <sup>2</sup> t
TOTAL USO RESIDENCIAL					3,00 m <sup>2</sup> U/m <sup>2</sup> s	1.498,05 m <sup>2</sup> s	4.491,23 m <sup>2</sup> t
P-7	URBANO	CONSOLIDADO	DOTACIONAL	SIN ASIGNAR	1,50 m <sup>2</sup> U/m <sup>2</sup> s	2.006,03 m <sup>2</sup> s	3.009,05 m <sup>2</sup> t
TOTALES						3.504,08 m <sup>2</sup> s	7.500,28 m <sup>2</sup> t

#### ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el P.E.R.I.M. de referencia en base a que finalmente queda justificado que el Régimen Urbanístico del Suelo afectado por dicho Plan Especial es el de Suelo Urbano Consolidado, en base a lo que establecen los Artículos 45 y 105 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente.

Cuando el Ayuntamiento Apruebe Definitivamente el P.E.R.I.M. ahora Informado deberá remitirnos un ejemplar de éste convenientemente Diligenciado con la Aprobación Definitiva que finalmente corresponda, al objeto de su Inventario y Depósito en el Archivo de Planeamiento Urbanístico Provincial que obra en el Servicio de Urbanismo.

El ejemplar del P.E.R.I.M. que finalmente Aprueben y remitan deberán recoger y especificar en el cuadro comparativo relativo a la “Ordenación Propuesta por el P.E.R.I.M.”, página 12 de éste, que el Suelo correspondiente a los 2.006,03 m<sup>2</sup> es “Dotacional Público”.

**1.16. - VALDEPEÑAS - Plan Especial de Reforma Interior de Mejora ubicado entre la Travesía de la Calle Molineta y la Calle Horno, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.**

**Autor Documento Urbanístico:** Emilio Verastegui Rayo. Arquitecto.

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

**Fecha Redacción Documento Técnico:** Agosto 2.005.

**TRÁMITE:**

- 1º El trámite administrativo seguido por el P.E.R.I.M. de referencia ha sido el que establecen los Artículos 38 y 138 y 139 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente.
- 2º Durante la exposición pública del expediente se presentaron dos alegaciones que fueron desestimadas por el Ayuntamiento en el Pleno en el que el expediente fue Aprobado Definitivamente.
- 3º La Aprobación Inicial del P.E.R.I.M. fue mediante acuerdo de Ayuntamiento Pleno de sesión de 28 de Febrero de 2.006.

**INFORME:**

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de referencia plantea abrir un nuevo viario de 12 m. de anchura mediante la prolongación de un Callejón actualmente en fondo de saco, perpendicular a la Travesía de la Calle Molineta. La nueva calle apertura dividirá a la manzana ubicada entre las Calles Horno y de la Unión, y de las Travesías del Horno y de la Molineta en dos actuaciones totalmente diferenciadas, a las que en el P.E.R.I.M. denominan Manzana 1 y Manzana 2. La actuación también implica ampliar la anchura de la Travesía de la Calle Molineta, pasando de 7 m. de anchura media a 12 m.

El área de actuación asciende a 11.060,92 m<sup>2</sup> ascendiendo el Aprovechamiento Objetivo Preexistente a 15.734,90 m<sup>2</sup>; no obstante, el P.E.R.I.M. plantea dividir el Área de Actuación en dos Manzanas de la siguiente forma:

Manzana 1

- Superficie estimada: 3.534,03 m<sup>2</sup>
- Uso Dominante: Residencial
- Tipología Edificatoria: Vivienda Unifamiliar en Manzana cerrada con patio de manzana.
- Tipo de desarrollo: Mediante P.A.U. en dos fases (¿?)
- Número de Viviendas: Se desconoce, no se cita.
- Incremento de Viviendas: Se desconoce, no se cita.

Manzana 2

- Superficie estimada: 2.743,43 m<sup>2</sup>
- Uso Dominante: Residencial
- Tipología Edificatoria: Vivienda Unifamiliar en Manzana cerrada con patio de manzana.
- Tipo de desarrollo: Mediante P.A.U. en dos fases (¿?) y mediante Actuación Edificatoria en el resto de la superficie de la manzana con fachada a la Calle de la Unión y del Horno.
- Número de Viviendas: Se desconoce, no se cita.

- Incremento de Viviendas: Se desconoce, no se cita.

En cuanto al Aprovechamiento Preexistente y al que plantea el P.E.R.I.M., respecto del total de manzana, antes y después de actuar sobre ella, se cuantifican en:

- Aprovechamiento Preexistente..... 15.734,90 m<sup>2</sup>t
- Aprovechamiento Resultante..... 18.304,36 m<sup>2</sup>t
- Incremento de Aprovechamiento..... 2.569,46 m<sup>2</sup>t

El Ayuntamiento justificó, separadamente al expediente del P.E.R.I.M. y a petición expresa del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial, que el incremento de Aprovechamiento (Residencial en principio), que plantea el expediente (2.569,46 m<sup>2</sup>t) era totalmente viable, al no superar la Zona de Ordenación Urbanística del futuro P.O.M. dónde está ubicado el P.E.R.I.M., la Edificabilidad Residencial Máxima que establece y limita el T.R.L.O.T.A.U.

#### Observaciones al Documento Técnico del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.

- El Documento Técnico del P.E.R.I.M. no cuenta, o al menos no se nos ha remitido, con Informe del Servicio Técnico Municipal.
- Las actuaciones a nivel de urbanización, y de nueva parcelación implican en función del Artículo 45 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. que el Suelo Urbano Consolidado afectado por el Plan Especial merezca la consideración de Suelo Urbano No Consolidado.
- La actuación requerirá necesariamente la delimitación de una Unidad de Actuación Urbanizadora en la que la Alternativa Técnica del futuro Programa de Actuación Urbanizadora sea un Plan Especial de Reforma Interior pero reajustado al área de la Unidad de Actuación que desarrolle.
- El Aprovechamiento Preexistente al que hace referencia el P.E.R.I.M. sometido a Informe no se corresponde precisamente con el Preexistente lícitamente realizado, al menos comparando estado edificatorio actual, a nivel gráfico, con el Aprovechamiento Objetivo Preexistente que se indica.
- No procede Informar de forma Preceptiva y Vinculante un P.E.R.I.M. que posteriormente plantea Actuaciones Urbanizadoras y Edificatorias, por lo que lo más razonable sería abordar directamente la mencionada Actuación Urbanizadora.
- Aunque se asume un incremento de Densidad Residencial, compensada con el aumento de Sistemas Generales de Zonas Verdes, no se cuantifica dicho incremento de Viviendas.
- Tampoco se justifica la procedencia de las Reservas de Suelo que se establecen para Zona Verde de Sistema Local y para Uso Dotacional.
- El Plan Especial aparece mal denominado en cuanto al término “Modificado”, correspondiendo el término “de Mejora”.
- No se justifica la diferencia que pueda existir en cuanto a la “Mejora” que provoca el Plan Especial de Reforma Interior que se plantea, respecto de lo que pueda contemplar un Plan

Especial de Mejora normal. En ambos casos, ésta diferenciación debería haberse justificado en base a lo que para cada tipo de Plan Especial establece el R.P.L.O.T.A.U.

- La Cesión del Aprovechamiento Lucrativo que se propone en el P.E.R.I.M., no solo no se justifica sino que está mal calculada; no procediendo reconvertir un Incremento de Aprovechamiento Residencial en una Cesión Comercial sin existencia de Coeficientes de Homogeneización o Correctores.
- No se hace alusión ni al Aprovechamiento Tipo, ni a las Edificabilidades Bruta y Neta, en ambos casos consideradas como Máximas, que necesariamente se deberán establecer para la Unidad de Actuación que se deberá delimitar, y por lo tanto para el futuro Programa de Actuación Urbanizadora que la desarrolle.
- Los objetivos que plantea el expediente deberán ser abordados mediante la Modificación Puntual de las N.N.S.S. al objeto de definir y delimitar una Unidad de Actuación Urbanizadora, o mediante la Redacción directa de un Programa de Actuación Urbanizadora del que la Alternativa Técnica sea un P.E.R.I.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de referencia, en base a las Observaciones que del mencionado Documento Urbanístico se indican en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.

### **2 – 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.**

**2.1. - TORRALBA DE CALATRAVA - Expediente 49/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la ADECUACIÓN DE LOCAL PARA ALMACÉN DE CEREALES Y PRODUCTOS FITOSANITARIOS, promovido por HIJOS DE MANUEL HIDALGO S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico y en el Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 56, parcela 9003.
- **Suelo:** Uso urbanizable de uso industrial S-4 sin desarrollar.
- **Superficie de la parcela:** 12.760 m<sup>2</sup>
- **Superficie a adecuar:** 4.394 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad:** 0,3143 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- **Ocupación:** 34,43%
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Félix Dondarza Moraga. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:**  
Las distintas dependencias que integran el almacén se agrupan en:

- Almacén de cereales.....	1.830 m <sup>2</sup>
- Almacén de cereales.....	1.830 m <sup>2</sup>
- Almacén de productos fitosanitarios.....	504 m <sup>2</sup>
- Oficinas y vestuarios.....	230 m <sup>2</sup>

#### **ANTECEDENTES:**

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 16 de Octubre de 2.006.
2. Existe Informe del Técnico Municipal, de fecha 11 de Octubre de 2.006, donde consta:

*“La edificación sobre la que se va a actuar a fin de adecuarla para almacén de Cereales y productos fitosanitarios, consisten en dos naves adosadas de construcción típicamente agrícola (tres muros de hormigón armado sobre los que se montan dos cubiertas autorresistentes de chapa conformada) con una antigüedad anterior a 1998. Una de las naves cuenta con licencia municipal de apertura para nave almacén, tratamiento y embotelladora de vino de fecha 19-12-2000.*

*La petición actual de cambio de uso no amplía las instalaciones existentes.*

*Están situadas en suelo urbanizable de uso industrial, exactamente en el S-4-1, aun SIN DESARROLLAR, por lo que la tramitación administrativa para la obtención de calificación urbanística se está realizando de conformidad con lo establecido en el artículo 37 del Reglamento de Suelo Rústico de Reserva.*

*Se encuentra próximo al suelo urbano consolidado de uso residencial, si bien su situación está acorde con el uso futuro, dado que se emplaza en suelo de uso industrial (en el momento que se desarrolle).*

*Por todo lo expuesto en los párrafos anteriores, se entiende que la solicitud es conforme con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable (suelo rústico de reserva).”*

3. Transcurrido el periodo de información pública en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 13 de Octubre de 2.006.
4. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

#### **INFORME:**

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- La actividad que se realiza consiste en almacenamiento temporal de cereales, trigo, avena y cebada, para posteriormente venderlo a mayoristas y fábricas de harinas y piensos. Una pequeña parte del almacenamiento se dedicará a la preparación de semillas que los agricultores de la localidad, una vez tratada, utilizarán para la siembra.

En el almacén de productos fitosanitarios se almacenan insecticidas, acaricidas,

nematicidas, fungicidas, herbicidas, abonos, correctores y nitratos. No se realizan trasvases de productos líquidos, sino que el producto se comercializa en envases retornables que son remplazados por las empresas suministradoras. Los envases vacíos que hayan contenido plaguicidas clasificados en las categorías de nocivos, tóxicos y muy tóxicos, deberán ser destruidos y enterrados o, en su caso, devueltos al fabricante.

- La construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el art. 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 art. 42 de la mencionada normativa.
- El art. 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar establece que:

*En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.*

*En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:*

- a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.*
- b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.*

La construcción proyectada se encuentra en suelo apto para urbanizar, para uso industrial Sector-4, no encontrándose entre las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales o provisionales que se pueden autorizar.

- El suelo es urbanizable y no se ha aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, por lo que será aplicable el régimen propio del Suelo Rústico de reserva.
- La construcción proyectada no cumple: con la edificabilidad (0,06 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo), con la ocupación (6% superficie parcela) y con los retranqueos a linderos (15 m) que se establecen en el art. 131. Condiciones de edificación del Título VI. Régimen del Suelo no urbanizable, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.
- La construcción proyectada no cumple con la ocupación del 5% que se establece en el art. 8. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso comercial, de la Orden de 31-03-2003 por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustanciales que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- El art. 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, construcciones para usos industriales.

Se trata de un establecimiento comercial de productos agrícolas (uso terciario).

- La parcela cumple con la superficie mínima de 1 Ha que se establece en el art. 8. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso comercial, de la Orden de 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la I.T.P. sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- Sería necesario completar el expediente con la siguiente documentación:
  - Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad.
  - Solicitud de calificación urbanística del promotor.
  - Certificado del Secretario donde conste si han existido alegaciones durante el período de exposición pública en el diario La Tribuna.
  - Planos de alzados y sección de las construcciones proyectadas.
  - Informe del Técnico Municipal sobre la existencia de riesgo de formación de núcleo de población (Art. 43 R.S.R.)

No se ha considerado conveniente requerir la mencionada documentación para no alargar el proceso y evitar gastos innecesarios, al ser el informe desfavorable, hasta tanto se pronuncie la C.P.U.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda **NO OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA** al presente expediente por considerar:

1. La construcción proyectada no se encuentra entre las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales o provisionales que pueden autorizarse en suelo urbanizable, hasta que se apruebe el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora que se establece en el art. 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
2. La construcción proyectada no cumple: con la edificabilidad (0,06 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo), con la ocupación (6% superficie parcela) y con los retranqueos a linderos (15 m) que se establecen en el art. 131. Condiciones de edificación del Título VI. Régimen del Suelo no urbanizable, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.
3. La construcción proyectada no cumple con la ocupación del 5% que se establece en el art. 8. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso comercial, de la Orden de 31-03-2003 por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustanciales que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

#### **2.2. - AGUDO - Expediente 42/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para**

**la Construcción de PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO, promovido por DUMAR INGENIEROS DESARROLLO DE ENERGÍAS RENOVABLES S.L, de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 10, parcela 106.
- **Suelo:** Rústico.
- **Superficie de la parcela:** 18,86 Ha
- **Superficie ocupada instalaciones proyectadas:** 7,89 Ha
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin Planeamiento.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Roberto Martín Fuentes. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** Parque solar fotovoltaico con conexión a la red eléctrica de 10 plantas de 100,8 Kw, donde cada una de ellas dispone de su propio centro de transformación para evacuar la energía generada en la red eléctrica de alta tensión.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 25 de Agosto de 2.006.
2. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 4 de Julio de 2.006.
3. Existe informe del Técnico Municipal, de fecha 4 de Julio de 2.006, donde consta que no existe riesgo de formación de núcleo de población y que las obras a ejecutar están conformes con el Planeamiento vigente en la localidad, así como con la ordenación urbanística en referencia a construcciones en suelo rústico, siendo necesaria la solicitud de Calificación Urbanística para los intereses generales del Municipio.
4. Transcurrido el período de exposición pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 28 de Septiembre de 2.006.
5. Transcurrido el periodo de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

#### **INFORME:**

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- El objeto del proyecto es la construcción de un parque solar fotovoltaica conectado a red. Este tipo de instalaciones transforma la energía del sol en energía eléctrica que se inyecta a la red de distribución en el punto de conexión concedido por la compañía eléctrica correspondiente
- La construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el art. 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 art. 42 de la mencionada normativa.
- El art. 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 art. 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:
  - Solicitud de autorización administrativa y aprobación del proyecto, de fecha 27 de Febrero de 2.006, del promotor a la Delegación de Industria y Tecnología.
  - Informe de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 19 de Enero de 2.006, donde consta:

*“El proyecto presentado, no requiere su sometimiento al procedimiento reglado del Decreto 178/2002, de 17 de Diciembre, de desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto Ambiental en Castilla-La Mancha.*

*Respecto a la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, la ubicación de la planta no supone afección sobre recursos naturales ni áreas protegidas. No obstante, dada la gran superficie ocupada, y con el fin de evitar una afección paisajística sería conveniente integrar en el entorno todos los elementos mediante la implantación de una pantalla vegetal.*

*En el caso de precisar eliminación de vegetación deberá solicitar autorización expresa a esta Delegación, de acuerdo con la Ley 2/88 de Suelos y Cubiertas Vegetales Naturales.*

*En cuanto a la conexión con la red eléctrica próxima, la línea que se construya tiene que cumplir las normas técnicas aprobadas por el Decreto 5/1999 por el que se establecen normas para instalaciones aéreas en alta tensión y líneas aéreas en baja tensión con fines de protección de avifauna.”*

- Justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

*Estos terrenos son suelo rústico, ya que aunque DUMAR Ingenieros estudió primero la posibilidad de instalar la Planta Fotovoltaica en suelo industrial, tuvo que descartarlo ya que no presenta los valores de radiación solar mínimo necesarios y además y fundamentalmente, debido a su localización al norte de una sierra, se producen sombras*

*en los atardeceres que reducen las horas de insolación solar y la consiguiente reducción en la producción energética, por lo que es necesario alejarse lo máximo posible de dicha sierra.*

*Estas plantas fotovoltaicas necesitan situarse en localizaciones de alta radiación solar y sobre todo que disfruten de las máximas horas del sol diarias posibles, y además deben ser zonas frescas y con cierto viento, que permita en medida de lo posible la ventilación natural de la instalación.*

*Además otros factores que resultan decisivos y que hacen que la ubicación elegida sea única, son la no presencia cercana de edificios, ni actualmente ni en un futuro, ya que al ser plantas que van a trabajar más de 30 años, es necesario garantizar ese aspecto a largo plazo. Otro factor indispensable es la proximidad de líneas eléctricas y el tener un buen acceso para el montaje y mantenimiento.*

*Todos estos factores hacen que la ubicación perfecta de la planta sea en los terrenos solicitados tras estudiar todas las posibilidades en el término municipal de Agudo.*

- De acuerdo con el artº 29, Usos dotacionales de equipamiento hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada del Reglamento de Suelo Rústico se informa lo siguiente:
  1. Se justifica en el expediente su ubicación en suelo rústico fundamentalmente por las características propias de la actividad.
  2. Se justifica por el Técnico Municipal la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
  3. Se justifica en proyecto la resolución de las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento.
- En el art. 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.

La parcela tiene una superficie total de 18,86 Ha, de la cual 7,89 ha será la superficie ocupada por las instalaciones proyectadas, superficie necesaria para los requerimientos funcionales de la actividad a implantar.

- Con la superficie a reforestar de 4 ha, (mediante arizónica y una barrera vegetal alrededor de la superficie ocupada por la instalación proyectada) se cumple con el 50 % de reforestación que se establece en el artículo 38 del Reglamento del Suelo Rústico.
- La construcción proyectada cumple con las determinaciones del art. 16, del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos y ejes de caminos, número de plantas y altura de la edificación.

- Se justifica en el proyecto por el Técnico Municipal el cumplimiento del art. 10 del Reglamento referente a la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- El canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística se realizará en metálico.

#### ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de 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 2/1.998, de 4 de Junio, 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 administrativa y aprobación del proyecto de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología.
2. 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 aquella 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.

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.

3. 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 (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
4. 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 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.

**2.3. – CALZADA DE CALATRAVA - Expediente 43/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA, promovido por CORPLENER S.L., de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 69, parcelas 142, 235 y 335.
- **Suelo:** No urbanizable según N.N.S.S.
- **Superficie de la parcela:** 22,5518 Ha.
- **Superficie a construir:** 334,65 m<sup>2</sup>, ( Dos edificios de celdas de la subestación de 2,50 x 4,70 m y 2,50 x 9,16 m y un almacén de 30 x 10 m )
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. José Ignacio Esquíbel Astelarra. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** La planta solar fotovoltaica de 10.000 kW, destinada a la generación de energía eléctrica, a través de la agrupación de 100 módulos fotovoltaicos de 100 kW cada uno y que a continuación se describen.

Estos módulos ocuparán cada uno aproximadamente una superficie de 800 m<sup>2</sup> y estará compuesta de 646 paneles solares fotovoltaicos, montados todos ellos sobre una estructura ligera metálica totalmente modular.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 19 de Septiembre de 2.006.
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 19 de Julio de 2.006
3. Existe informe del Técnico Municipal, de fecha 28 de Julio de 2.006, donde consta:

*“Vista la documentación aportada, se trata de una instalación de planta solar fotovoltaica conectada a red de Unión FENOSA Distribución de 10 MW de potencia nominal según proyecto redactado por el Ingeniero Industrial D. José Ignacio Esquíbel*

*Astelarra y visado el día 17 de Julio de 2.006. Se ubica en las parcelas 142, 235 y 335 del polígono 69 con una superficie total de 2,56 Ha, en suelo rústico en el término municipal de Calzada de Calatrava.*

*CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Rústico de reserva.*

*USOS PERMITIDOS: Según el art. 11 del Reglamento del Suelo Rústico y en particular los indicados en el apartado 4, letra C) referidos a elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades.*

*Dado el carácter de la instalación, como dotacional privado y referido a elementos de captación de energía, no existe riesgo de formación de núcleo de población, encontrándose apartada esta instalación de núcleo residencial urbano más de 2 kilómetros, en torno a la misma, por lo que cumplen con el planeamiento urbanístico vigente no existiendo inconveniente de orden técnico para otorgar la calificación urbanística solicitada.”*

4. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 2 de Agosto de 2.006, acuerda:

*“Informar favorablemente la solicitud de licencia para “Instalación de planta solar fotovoltaica conectada a red de Unión FENOSA Distribución de 10 MW de potencia nominal según proyecto redactado por el Ingeniero Industrial D. José Ignacio Esquíbel Astelarra y visado el día 17 de Julio de 2.006” en POLÍGONO 69 PARCELAS 142, 235, 335 de este término municipal, instada por CORPLENER S.L. y remitir el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, para que proceda a la correspondiente calificación urbanística, de conformidad con lo dispuesto en la Sección 2ª del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y normas urbanísticas concordantes, una vez cumplimentados los trámites legales previstos en el citado texto normativo”.*

5. Existe informe del Alcalde Presidente del Ayuntamiento, de fecha 22 de Junio de 2.006, donde consta:

*“Que por parte de este Ayuntamiento no existe inconveniente alguno para que la Sociedad “CORPORACIÓN DE PLANTAS DE ENERGÍAS RENOVABLES, S.L.” inicie los trámites necesarios para las distintas autorizaciones administrativas necesarias para la Instalación Solar Fotovoltaica, en alguna o algunas de las parcelas ubicadas en los polígonos 68 y 69 de esta localidad. Dicha instalación representa un gran interés social y utilidad pública para esta población, si bien previamente a la ejecución de la misma deberá contar con todas las autorizaciones necesarias de los distintos organismos competentes, tanto autonómicos como estatales, cumplir con el Ordenamiento Urbanístico de esta localidad, autonómico y estatal y, en su caso, con las autorizaciones particulares pertinentes, todo ello previa solicitud de la correspondiente Licencia de Obras acompañada de Proyecto redactado por Técnico competente, debidamente visado y ajustado a la normativa urbanística vigente y medioambiental, en su caso.”*

6. Transcurrido el período de información pública no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado del Secretario Accidental del Ayuntamiento de fecha 18 de Septiembre de 2.006.

7. Transcurrido el periodo de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

#### **INFORME:**

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- La finalidad de este proyecto es la construcción de una Planta Solar Fotovoltaica conectada a red. Este tipo de instalaciones transforman la energía del sol en energía eléctrica que se inyecta a la red de distribución en el punto de conexión concedido por la compañía eléctrica correspondiente.
- La construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el art. 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 art. 42 de la mencionada normativa.
- Los terrenos donde se ubica la construcción proyectada están clasificados como no urbanizables, según las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y según la Disposición Transitoria segunda, del Reglamento del Suelo Rústico, en Municipios con planeamiento el suelo clasificado como no urbanizable o rústico, “a) Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico, por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en este Reglamento.”

*La ubicación de la planta no supone afcción sobre recursos naturales ni áreas protegidas, según consta en el escrito de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.*

- El art. 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.
- La construcción proyectada cumple con las determinaciones del art. 16, del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos y ejes de caminos, número de plantas y altura de la edificación.
- El art. 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:

- Solicitud de autorización administrativa y aprobación de proyecto a la Delegación de Industria y Tecnología, con fecha 19 de Julio de 2.006.
- Informe del Jefe de Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 11 de Julio de 2.006, donde consta:

*“En referencia a su consulta sobre el proyecto de instalación de “Planta solar fotovoltaica” en el T.M. de Calzada de Cva (polígono 69, parcelas 142, 235 y 335) le informo:*

*El proyecto presentado, planta solar fotovoltaica de 10 MW, con cerramiento tipo cinagético para 22,46 ha. y línea eléctrica aérea de evacuación de 3.600 m, no requiere su sometimiento al procedimiento reglado dispuesto en el Decreto 178/2002, de 17 de Diciembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto Ambiental en Castilla-La Mancha.*

*Respecto a la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, la ubicación de la planta no supone afcción sobre recursos naturales ni áreas protegidas.*

*En el caso de precisar eliminación de vegetación natural deberá solicitar autorización expresa al Servicio de Medio Natural de esta Delegación Provincial, de acuerdo con el Decreto 73/1990, de 21 de Junio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988, de 31 de Mayo, de conservación de suelos y protección de cubiertas vegetales naturales.*

*En cuanto a la conexión con la red eléctrica próxima, la línea eléctrica de evacuación deberá cumplir lo establecido en la Resolución de 6 de Junio de 2.006 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real.*

*Por último, la reforestación que se determine conforme al art. 38 del Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27 de Julio, DOCLM de 30/7/04) se distribuirá en la parcela de modo que integre paisajísticamente la instalación en el entorno.”*

- El art. 43. Procedimiento de calificación autonómica del Reglamento de suelo rústico, establece en su punto 9. “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.”.
- Justificación en proyecto de la necesidad de emplazamiento en Suelo Rústico.
  - a) Se precisa una gran extensión de terreno.
  - b) La localización de la Planta no debe generar impactos medio ambientales no deseables, su mayor impacto es visual por las extensiones de paneles, por lo que debe alejarse de los núcleos habitados.

- c) La localización debe permitir un trazado de línea de evacuación lo más corto posible, cercano a los puntos de evacuación de energía, en este caso de la subestación del pueblo de Calzada de Calatrava.
  - d) El terreno debe estar en una zona despejada que no genere sombras con accidentes externos, de forma que su configuración no obligue a realizar grandes movimientos de tierra, con su consiguiente impacto medio ambiental.
- De acuerdo con el artº 29, Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, etc. del Reglamento se justifica en el proyecto:
    - Necesidad de de emplazamiento en suelo rústico.
    - Resolución de las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento.
  - En el art. 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.

La parcela tiene una superficie total de 22,5518 Ha, superficie necesaria para los requerimientos funcionales de la actividad a implantar.

- Se justifica en el proyecto por el Técnico Municipal el cumplimiento del art. 10 del Reglamento referente a la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- El canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística se realizará en metálico.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de 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 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 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 administrativa y la aprobación del proyecto por la Delegación de Industria y Tecnología.
2. 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 aquella 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.

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.

3. 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 (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
4. 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 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.

**2.4. – ALDEA DEL REY - Expediente 45/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la instalación de SOLAR FOTOVOLTAICA CON CONEXIÓN A RED ELECTRICA DE 17.550 Wp, promovido por ELECTRO ALDEA S.L., de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 14, parcela 52.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 2.263,12 m<sup>2</sup>
- **Superficie ocupada instalaciones:** 308,04 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.

- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Daniel Arreaza Ruiz. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:**
  - La instalación que se proyectará, tendrá una potencia pico del campo fotovoltaico, de 17.550 Wp, que se conseguirá con 117 módulos de silicio de 150 Wp fabricados por ATERSA.
  - Los módulos fotovoltaicos se conectarán entre sí formando grupos de 13 módulos en serie, para conseguir la tensión de trabajo del inversor.
  - Para conseguir el sistema que nos ocupa, instalaremos 3 inversores de 5 Kw, modelo SUNWAYS NT-6000 cada inversor se conectará a una fase diferente para conseguir una salida trifásica hacia el contador.

### **ANTECEDENTES:**

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 4 de Octubre de 2.006.
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento.
3. Existe informe del Técnico Municipal donde consta:

*“Que en el caso que nos ocupa no existe riesgo de formación de núcleo de población en un radio de dos kilómetros alrededor de la instalación que se pretende implantar, dado que la inmensa mayoría de las parcelas existentes en la zona no cumplen la parcela mínima edificable, haciendo difícil la formación de cualquier núcleo urbano. Asimismo, el proyecto presentado es conforme con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo, siendo conveniente la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.”*

4. Transcurrido el período de información pública no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 25 de Septiembre de 2.006.
5. Transcurrido el periodo de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

### **INFORME:**

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- La finalidad de este proyecto es la construcción de una Central Solar Fotovoltaica conectada a red. Este tipo de instalaciones transforman la energía del sol en energía eléctrica que se inyecta a la red de distribución en el punto de conexión concedido por la compañía eléctrica correspondiente.
- La construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el art. 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 art. 42 de la mencionada normativa.
- Los terrenos donde se ubica la construcción proyectada están clasificados como no urbanizables, según el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y según la Disposición Transitoria segunda, del Reglamento del Suelo Rústico, en Municipios con planeamiento el suelo clasificado como no urbanizable o rústico, “a) Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico, por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en este Reglamento.”
- El art. 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 sistema energético.
- La construcción proyectada cumple con las determinaciones del art. 16, del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos y ejes de caminos, número de plantas y altura de la edificación.
- El art. 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:
- Solicitud de autorización administrativa y aprobación del Proyecto a la Delegación de Industria y Tecnología con fecha 6 de Noviembre de 2.006.
- Acuerdo de la Comisión Provincial de Saneamiento, de sesión 20 de Junio de 2.006, donde consta:

*“Sobre la solicitud...de un parque solar fotovoltaico, la Comisión Provincial de Saneamiento no entra a valorar la petición, ya que se ratifica en el acuerdo del Pleno que en su reunión de 20 de enero de dos mil cinco dice lo que transcribo literalmente:*

*La Comisión acuerda informar al Ayuntamiento que independientemente de los demás requisitos que deba reunir y sin perjuicio de otras autorizaciones que puedan ser necesarias, dicha actividad no requiere ser tramitada según lo recogido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas”.*

- Informe del Jefe de Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real, de fecha 8 de Septiembre de 2.006, donde consta:

*“En referencia a su consulta sobre el proyecto para la “Instalación solar fotovoltaica de 17,5 KW” en el T.M. de Aldea del Rey, (Polígono 14; parcela 52), le informo:*

*El proyecto presentado, planta solar sobre nave ya construida, no requiere su sometimiento al procedimiento reglado dispuesto en el Decreto 178/2002, de 17 de Diciembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto Ambiental en Castilla-La Mancha.*

*En cuanto a la conexión con la red eléctrica próxima, la línea que se construya tiene que cumplir las normas técnicas aprobadas por el Decreto 5/1999 por el que se establecen normas para instalaciones aéreas en alta tensión y líneas aéreas en baja tensión con fines de protección de avifauna”.*

- De acuerdo con el artº 29, Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, etc. del Reglamento se justifica en el proyecto:
  - Necesidad de de emplazamiento en suelo rústico.
  - Resolución de las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento.
- En el art. 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.

La parcela tiene una superficie total de 2.263,12 m<sup>2</sup>, superficie necesaria y adecuada para los requerimientos funcionales de la actividad a implantar. Las instalaciones proyectadas ocupan una superficie de 308,04 m<sup>2</sup> y la zona de replantación 154,02 m<sup>2</sup>.

- Se justifica en el proyecto por el Técnico Municipal el cumplimiento del art. 10 del Reglamento referente a la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- El canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística se realizará en metálico.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de 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 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano 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 Delegación de Industria y Tecnología.
2. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).

3. 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.

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.

4. 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 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.

**2.5. – ALDEA DEL REY - Expediente 46/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la instalación de CENTRAL SOLAR FOTOVOLTAICA DE 100 KW PARA INYECCIÓN A RED, promovido por ELECTRO ALDEA S.L., de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 9, parcela 31.
- **Suelo:** No urbanizable.

- **Superficie de la parcela:** 4.434 m<sup>2</sup>
- **Superficie a ocupar instalaciones:** 1.429,95 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Anteproyecto. Julián Arreaza Ruiz. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** La planta está formada por 625 paneles fotovoltaicos de 160 Wp cada uno. Estos se conectarán en grupos de 2 con un inversor cada uno. Por tanto, se dispondrá de tres inversores de 30 kw, para dar una mayor disponibilidad a la planta en caso de avería de uno de los inversores.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 4 de Octubre de 2.006.
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento.
3. Existe informe del Técnico Municipal donde consta:

*“Que en el caso que nos ocupa no existe riesgo de formación de núcleo de población en un radio de dos kilómetros alrededor de la instalación que se pretende implantar, dado que la inmensa mayoría de las parcelas existentes en la zona no cumplen la parcela mínima edificable, haciendo difícil la formación de cualquier núcleo urbano. Asimismo, el proyecto presentado es conforme con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo, siendo conveniente la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.”*

4. Transcurrido el período de información pública no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 25 de Septiembre de 2.006.
5. Transcurrido el periodo de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

#### **INFORME:**

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- La finalidad de este proyecto es la construcción de una Central Solar Fotovoltaica conectada a red. Este tipo de instalaciones transforman la energía del sol en energía eléctrica que se inyecta a la red de distribución en el punto de conexión concedido por la compañía eléctrica correspondiente.
- La construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el art. 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 art. 42 de la mencionada normativa.

- Los terrenos donde se ubica la construcción proyectada están clasificados como no urbanizables, según el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y según la Disposición Transitoria segunda, del Reglamento del Suelo Rústico, en Municipios con planeamiento el suelo clasificado como no urbanizable o rústico, “a) Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico, por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en este Reglamento.”

*La ubicación de la planta no forma parte de ningún espacio ni recurso natural específicamente protegido, según informe de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.*

- El art. 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 sistema energético.
- La construcción proyectada cumple con las determinaciones del art. 16, del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos y ejes de caminos, número de plantas y altura de la edificación.
- El art. 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:
- Solicitud de Autorización Administrativa y Aprobación del Anteproyecto a la Delegación de Industria y Tecnología, con fecha 6 de noviembre de 2.006.
- Solicitud de informe a la Confederación Hidrográfica del Guadiana, con fecha 15 de Noviembre de 2.006, por la colindancia de un arroyo con la parcela donde se ubica la instalación proyectada.
- Acuerdo de la Comisión Provincial de Saneamiento, de sesión 20 de Junio de 2.006, donde consta:

*“Sobre la solicitud...de un parque solar fotovoltaico, la Comisión Provincial de Saneamiento no entra a valorar la petición, ya que se ratifica en el acuerdo del Pleno que en su reunión de 20 de enero de dos mil cinco dice lo que transcribo literalmente:*

*La Comisión acuerda informar al Ayuntamiento que independientemente de los demás requisitos que deba reunir y sin perjuicio de otras autorizaciones que puedan ser necesarias, dicha actividad no requiere ser tramitada según lo recogido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas”.*

- Informe del Jefe de Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real, de fecha 30 de Mayo de 2.006, donde consta:

*“Del proyecto consultado, ajustándose a los datos detallados en el mismo, no requiere su sometimiento al procedimiento reglado del Decreto 178/2002, de 17 de Diciembre, de desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto Ambiental en Castilla-La Mancha, dado que las instalaciones previstas no se encuentran recogidas en ninguno de los anexos del Decreto citado.*

*Respecto a la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, la parcela informada no forma parte de ningún espacio ni recurso natural específicamente protegido. No obstante, en el caso de eliminar vegetación natural deberá solicitar autorización expresa a esta Delegación, de acuerdo con la Ley 2/88 de Suelos y Cubiertas Vegetales Naturales.*

*Así mismo en el caso de lindar u ocupar parte de alguna vía pecuaria, deberá solicitar autorización expresa a esta Delegación Provincial, de acuerdo con la Ley 9/2003 de Vías pecuarias de Castilla-La Mancha.*

*Por último, la forestación que se determine conforme al art. 38 del Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27 de Julio, DOCLM de 30/7/04) se distribuirá en la parcela de modo que integre paisajísticamente la instalación en el entorno”.*

- De acuerdo con el artº 29, Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, etc. del Reglamento se justifica en el proyecto:
  - Necesidad de de emplazamiento en suelo rústico.
  - Resolución de las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento.
- En el art. 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.

La parcela tiene una superficie total de 4.434 m<sup>2</sup>, superficie necesaria y adecuada para los requerimientos funcionales de la actividad a implantar. Las instalaciones proyectadas ocupan una superficie de 1.429,95 m<sup>2</sup> y la zona de replantación 715 m<sup>2</sup>.

- Se justifica en el proyecto por el Técnico Municipal el cumplimiento del art. 10 del Reglamento referente a la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- El canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística se realizará en metálico.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de 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 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Proyecto de

Delimitación de Suelo Urbano 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 Delegación de Industria y Tecnología.
2. Obtener el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
3. 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 (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
4. 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 aquella 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.

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.

5. 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 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.

**2.6. – HERENCIA - Expediente 47/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para las INSTALACIONES SOLARES FOTOVOLTAICAS “HERENCIA SOLAR 1” Y “HERENCIA SOLAR 2”, promovido por PROENER S.L., de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 42, parcela 18.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 66,54 Ha.
- **Superficie ocupada:** 16,48 Ha (10,42 Ha instalaciones y 6,06 Ha reforestación)
- **Superficie a construir:** 643,88 m<sup>2</sup>.
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. José Javier López Gijón. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** Cada instalación consta de: 44 Estructuras paneles, 22 Casetas de inversor de 2,40 x 2,40 m, 22 Centros de transformación de 3,28 x 2,38 m, 1 Centro de seccionamiento de 4,88 x 2,62 m y 1 Edificio de protección y control de 4,46 x 2,38 m.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 5 de Octubre de 2.006.
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 14 de Julio de 2.006
3. El proyecto fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 27 de Septiembre de 2.006.
4. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 26 de Septiembre de 2.006, acuerda, entre otros puntos:
  - a) *Mostrar su conformidad al uso del suelo de la calificación urbanística solicitada por cumplir con todos los requisitos exigidos por la legislación aplicable así como las Normas Subsidiarias del municipio en lo referente a parcela mínima, edificabilidad, altura máxima de edificación y retranqueos.*
  - b) *Mostrar la conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.*
5. Transcurrido el período de información pública no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 19 de Septiembre de 2.006.
6. Transcurrido el periodo de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

## INFORME:

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- La finalidad de este proyecto es la construcción de una Central Solar Fotovoltaica conectada a red. Este tipo de instalaciones transforman la energía del sol en energía eléctrica que se inyecta a la red de distribución en el punto de conexión concedido por la compañía eléctrica correspondiente.
- La construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el art. 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 art. 42 de la mencionada normativa.
- Los terrenos donde se ubica la construcción proyectada están clasificados como no urbanizables, según las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y según la Disposición Transitoria segunda, del Reglamento del Suelo Rústico, en Municipios con planeamiento el suelo clasificado como no urbanizable o rústico, “a) Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico, por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en este Reglamento.”
- El art. 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.
- La construcción proyectada cumple con las determinaciones del art. 16, del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos y ejes de caminos, número de plantas y altura de la edificación.
- El art. 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:
- Informe del Jefe de Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 18 de Enero de 2.006, donde consta:

*De la documentación presentada y de la conversación mantenida con ustedes, la referida instalación no requiere su sometimiento al procedimiento reglado dispuesto en el Decreto 178/2002, de 17 de Diciembre, de desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha.*

*La planta fotovoltaica se sitúa sobre una paleoduna caracterizada como elemento geomorfológico según el anexo 1 de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha. Inspeccionado el lugar y una vez estudiadas las infraestructuras necesarios (campo fotovoltaico, edificio, centro de transformación, líneas aéreas...), la afección prevista no es significativa para el entorno, ya que no supone una destrucción del elemento geomorfológico. No obstante, dada la gran superficie ocupada, y con el fin de evitar la afección paisajística, sería conveniente integrar en el entorno todos los elementos mediante la implantación de una pantalla vegetal.*

*En cuanto a la conexión con la red eléctrica próxima, la línea que se construya tiene que cumplir las normas técnicas aprobadas por el Decreto 5/1999 por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas en alta tensión y líneas aéreas en baja tensión con fines de protección de avifauna.*

*Las parcelas 1 y 18 lindan con la Cañada Real Soriana y la “Colada del río Cigüela”. Las infraestructuras necesarias deben instalarse fuera de los límites de aquellas. Además cualquier ocupación temporal de las mismas requiere autorización expresa por parte de esta Delegación Provincial de acuerdo con la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias.*

- Acuerdo de la Comisión Provincial de Saneamiento, de sesión 20 de Junio de 2.006, donde consta:

*Sobre la solicitud...de un parque solar fotovoltaico, la Comisión Provincial de Saneamiento no entra a valorar la petición, ya que se ratifica en el acuerdo del Pleno que en su reunión de 20 de enero de dos mil cinco dice lo que transcribo literalmente:*

*La Comisión acuerda informar al Ayuntamiento que independientemente de los demás requisitos que deba reunir y sin perjuicio de otras autorizaciones que puedan ser necesarias, dicha actividad no requiere ser tramitada según lo recogido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.*

- Resolución, de fecha 21 de Agosto de 2.006, de la Dirección General de Industria y Energía de autorización administrativa de “Instalación solar fotovoltaica Herencia Solar 2 de 2.200 kw, centros de transformación y derivación de media tensión” en Herencia (Ciudad Real).
- Resolución, de fecha 21 de Agosto de 2.006, de la Dirección General de Industria y Energía de autorización administrativa de “Instalación solar fotovoltaica Herencia Solar 1 de 2.200 kw, centros de transformación y derivación de media tensión” en Herencia (Ciudad Real).
- Resolución, de fecha 30 de Agosto de 2.006, de la Dirección General de Industria y Energía de aprobación de proyecto de “Instalación solar fotovoltaica Herencia Solar 2 de 2.200 kw, centros de transformación y derivación de media tensión” en Herencia (Ciudad Real).
- Resolución, de fecha 30 de Agosto de 2.006, de la Dirección General de Industria y Energía de aprobación de proyecto de “Instalación solar fotovoltaica Herencia Solar 1 de

2.200 kw, centros de transformación y derivación de media tensión” en Herencia (Ciudad Real).

- El art. 43. Procedimiento de calificación autonómica del Reglamento de suelo rústico, establece en su punto 9. “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.”.
- Justificación en proyecto de la necesidad de emplazamiento en Suelo Rústico.
  - **Por el tamaño de la instalación.** La necesidad de dar una determinada inclinación a los paneles, unida a que las hileras de paneles tienen que estar a cierta distancia unas de otras para que no se sombreen, hace que la superficie necesaria sea muy importante.
  - **Por insolación.** Este tipo de instalaciones necesita de espacios libres de elementos que puedan producir sombras sobre los paneles, disminuyendo el rendimiento.
  - **Por la infraestructura eléctrica que necesita.** La energía producida por una central fotovoltaica necesita verterse a una línea de alta tensión. Además la instalación de interconexión con la línea eléctrica requiere también de una superficie importante.
- De acuerdo con el artº 29, Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, etc. del Reglamento se justifica en el proyecto:
  - Necesidad de de emplazamiento en suelo rústico.
  - Resolución de las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento.
- En el art. 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.

La parcela tiene una superficie total de 66,54 Ha y la superficie ocupada por las instalaciones proyectadas será de 16,48 Ha, de las cuales 6,06 ha será la superficie ocupada por la reforestación y el resto 10,42 ha es la superficie ocupada por las instalaciones propiamente dichas, superficie necesaria para los requerimientos funcionales de la actividad a implantar.

- Con la superficie a reforestar de 6,06 ha, de masa mezclada con retama/acebuche (600 plantas/ha), se cumple con el 50 % de reforestación que se establece en el artículo 38 del Reglamento del Suelo Rústico.
- Se justifica en el proyecto por el Técnico Municipal el cumplimiento del art. 10 del Reglamento referente a la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.

- El canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística se realizará en metálico.

### ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de 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 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 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. 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.

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.

2. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
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 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.

**2.7. - ARGAMASILLA DE CALATRAVA - Expediente 48/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Instalación de 5 PLANTAS FOTOVOLTAICAS, promovido por AGRUFOTO S.L, de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 33, parcela 103.
- **Suelo:** No urbanizable
- **Superficie de la parcela:** 391.842 m<sup>2</sup>
- **Superficie ocupada instalaciones:** 37.500 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 11,386 m<sup>2</sup> (centro de seccionamiento)
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Juan Antonio Velasco Mellado. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** La central estará constituida por 5 plantas de idénticas características, de 100 kW de potencia nominal cada una.

Cada planta fotovoltaica de 100 kW estará constituida por 4 seguidores, cada uno con 168 módulos de 150 kWp. Cada seguidor se configurará eléctricamente con 6 ramas de 28 módulos y 1 inversor de 25 kW.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación con fecha 6 de Octubre de 2.006.
2. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 20 de Julio de 2.006.
3. Existe Informe del Técnico Municipal, de fecha 5 de Agosto de 2.006, donde consta:

*“El suelo donde se ha proyectado realizar la Central aludida “Argamasilla Solar de 500 Kw.” de potencia nominal, No es urbanizable y no tiene ningún Tipo de protección, según las vigentes normas subsidiarias de planeamiento.*

*La clase de suelo se corresponde actualmente, según la LOTAU, es de Rústico de Reserva.*

*Desde el punto de vista técnico que suscribe, la instalación que se propone no constituye la formación de núcleo de población dada la actividad a desarrollar”.*

4. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 2 de Octubre de 2.006, acuerda:

*“Vista la solicitud de Calificación Urbanística en suelo rústico y Licencia de actividad, comprensiva de la obra para la instalación de “Fotovoltaica”, compuestas delinco plantas de 100 kW (Potencia nominal total de 500 kW), a ubicar en la zona conocida como “El Rincón”, parcela 103 del polígono 33 de este Municipio, tierra de cereal, formulada por D. José Luis Várez Benegas, en representación de Agrufoto, S.L. con CIF B84408038*

*La Junta de Gobierno Local en votación ordinaria y por unanimidad, acuerda dar la conformidad de lo solicitado al ser el proyecto conforme a la Ordenación Urbanística y el Planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo, para los intereses generales de este Municipio, al tratarse de energías renovables en las que este Ayuntamiento tiene gran interés.”*

5. Transcurrido el período de exposición pública en el D.O.C.M. y en el periódico La Tribuna no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria Accidental del Ayuntamiento, de fecha 2 de Octubre de 2.006.
6. Transcurrido el periodo de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

#### **INFORME:**

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- El objeto del proyecto es la construcción de una central solar fotovoltaica conectada a red. Este tipo de instalaciones transforma la energía del sol en energía eléctrica que se inyecta a la red de distribución en el punto de conexión concedido por la compañía eléctrica correspondiente
- La construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el art. 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 art. 42 de la mencionada normativa.
- El art. 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 art. 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:

- Solicitud de autorización administrativa y aprobación del proyecto, con fecha 12 de Julio de 2.006, a la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología.
- Escrito del Jefe de Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente, de fecha 13 de Febrero de 2.006, donde consta, entre otras consideraciones:

*El proyecto presentado, no requiere su sometimiento al procedimiento reglado del Decreto 178/2002, de 17 de Diciembre, de desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental en Castilla-La Mancha. Para ello, el cerramiento deberá cumplir una serie de requisitos que se especifican.*

*Respecto a la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, la parcela consultada forma parte de un afloramiento volcánico, catalogado como elemento geomorfológico protegido según anejo 1, de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha. Sin embargo, la actividad propuesta no presenta una afección significativa, que implique su destrucción. Por lo tanto, respecto a la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, la ubicación de la planta no supone afección sobre recursos naturales ni áreas protegidas.*

- Resolución de la Delegación de Obras Públicas, de fecha 24 de Abril de 2.006, autorizando a realizar las obras solicitadas (instalación solar fotovoltaica), con las condiciones que se recogen en el informe emitido por el Servicio de Carreteras incorporado a esta Resolución para que la Alcaldía del término municipal correspondiente pueda conceder la Licencia Municipal de obras.
- Justificación en proyecto de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Por las características del aprovechamiento, en cuanto a espacio necesario a ocupar (en torno a 4 hectáreas), orientado al sur, libre de sombras, cercano a una línea eléctrica con capacidad suficiente para admitir la conexión, con cobertura de telefonía móvil para la monitorización a distancia de la producción y buenos accesos, no existe otro suelo idóneo con calificación urbanística apta para este uso, por lo que se propone su instalación en suelo rústico.

La ubicación reúne una serie de requisitos muy favorables para la instalación de una central fotovoltaica:

- Radiación media anual (fuente CENSOLAR): 1616 kWh/m<sup>2</sup>
- Latitud: 39°
- Libre de sombras
- Permite la orientación sur de las plantas
- Facilidad de conexión y evacuación a la red al disponer de varias líneas eléctricas de media tensión
- Buenos accesos
- En el art. 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.

La parcela tiene una superficie total de 391.842 m<sup>2</sup>, siendo la superficie ocupada por las instalaciones de 37.500 m<sup>2</sup>, que es una superficie suficiente para el desarrollo de la actividad.

- La construcción proyectada cumple con las determinaciones del art. 16, del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos y ejes de caminos, número de plantas y altura de la edificación.
- La construcción proyectada cumple con los parámetros urbanísticos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal respecto a parcela mínima, edificabilidad, altura, número de plantas y retranqueos a linderos.
- Se justifica en el proyecto por el Técnico Municipal el cumplimiento del art. 10 del Reglamento referente a la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- El canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística se realizará en metálico.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de 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 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 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 administrativa y aprobación del proyecto por la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología.
2. 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.

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.

3. 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 (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
4. 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 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.

**2.8. – MONTIEL - Expediente 51/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA DE CONEXIÓN A RED DE 114,24 KWp, promovido por CASA DE LOS CARRASCOS S.L., de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 65, parcela 45.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 270.124 m2.
- **Superficie a ocupar instalaciones:** 4.696 m2.
- **Figura de planeamiento municipal:** D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Pedro José Murcia Pacheco. Ingeniero Aeronáutico.
- **Uso y descripción:**

La instalación que se proyecta, tendrá una potencia pico del campo fotovoltaico, de 114,840 KWp, que se conseguirá con 696 módulos de silicio policristalino de 165 Wp fabricados por BP Solar, Modelo BP 3165.

Los módulos fotovoltaicos se conectarán entre sí formando 30 cadenas de módulos en serie, para conseguir la tensión de trabajo del inversor. Veintidós de esas cadenas formadas por 8 módulos en serie y las ocho restantes formadas por 7 módulos en serie, dando el total

de 696 módulos fotovoltaicos.

Para conseguir el sistema que nos ocupa, se instalarán 3 inversores de 32 Kw.

Los elementos básicos de la instalación se complementan con: Cajas de reparto y protección de conexión en C.C., Instalación eléctrica, Protección de cableado y Toma de tierra.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 17 de Octubre de 2.006.
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 27 de Abril de 2.006.
3. Existe informe de la Arquitecto Municipal, de fecha 25 de Septiembre de 2.006, donde consta que no existe riesgo de formación de núcleo de población.
4. El pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 4 de Octubre de 2.006, acuerda:

*“IV.- SOLICITUD CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS PROYECTOS DE INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA, PRESENTADOS POR D. PEDRO JOSÉ MURCIA PACHECO, EN REPRESENTACIÓN DE CASA DEL CHIRRO S.L., CASA DE LOS CARRASCOS S.L. Y CERRO BERNARDINO S.L. CERTIFICACIÓN SOBRE INEXISTENCIA DE RIESGO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.-*

*El Pleno se da por enterado y visto que se cumplen todos los requisitos establecidos en el art. 43 del Reglamento del Suelo Rústico, y que el expediente está conforme con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al uso del suelo que se pretende, por unanimidad acuerda remitir estos tres proyectos, junto con sus expedientes, a la Delegación provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, solicitando la calificación urbanística previa a la concesión de la licencia de obras municipal”.*

5. Transcurrido el período de información pública no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 4 de Octubre de 2.006.
6. Transcurrido el periodo de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

#### **INFORME:**

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- La finalidad de este proyecto es la construcción de una Instalación Solar Fotovoltaica conectada a red. Este tipo de instalaciones transforman la energía del sol en energía eléctrica que se inyecta a la red de distribución en el punto de conexión concedido por la compañía eléctrica correspondiente.
- En la misma parcela se van a instalar dos instalaciones fotovoltaicas mas, de las mismas características, expediente 52 y 53 /2006.

- La construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el art. 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 art. 42 de la mencionada normativa.
- Los terrenos donde se ubica la construcción proyectada están clasificados como no urbanizables, según el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y según la Disposición Transitoria segunda, del Reglamento del Suelo Rústico, en Municipios con planeamiento el suelo clasificado como no urbanizable o rústico, “a) Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico, por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en este Reglamento.”
- La ubicación de la planta no supone afección sobre recursos naturales ni áreas protegidas, según informe de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
- El art. 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.
- La construcción proyectada cumple con las determinaciones del art. 16, del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos y ejes de caminos, número de plantas y altura de la edificación.
- El art. 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:
- Acuerdo de la Comisión Provincial de Saneamiento, de sesión 20 de Junio de 2.006, donde consta:
 

*“Sobre la solicitud...de un parque solar fotovoltaico, la Comisión Provincial de Saneamiento no entra a valorar la petición, ya que se ratifica en el acuerdo del Pleno que en su reunión de 20 de enero de dos mil cinco dice lo que transcribo literalmente:*

*La Comisión acuerda informar al Ayuntamiento que independientemente de los demás requisitos que deba reunir y sin perjuicio de otras autorizaciones que puedan ser necesarias, dicha actividad no requiere ser tramitada según lo recogido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas”.*
- Solicitud de autorización administrativa y aprobación del Proyecto, con fecha 23 de Junio de 2.006, a la Delegación de Industria y Tecnología.

- Resolución de la Dirección General de Industria y Energía de la J.C.C.M., de fecha 21 de Abril de 2.006, por la que se reconoce la condición de producción de energía eléctrica en régimen especial a la Instalación Solar Fotovoltaica denominada “La Casa de los Carrascos” cuyo titular es La Casa de los Carrascos S.L. y se procede a su inscripción previa en el registro autonómico de instalaciones acogidas a dicho régimen.
- Informe de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 24 de Abril de 2.006, donde consta:

*“El proyecto presentado, ajustándose a los datos indicados en el mismo, no requiere su sometimiento al procedimiento reglado del Decreto 178/2002, de 17 de Diciembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto Ambiental en Castilla-La Mancha.*

*Respecto a la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, la ubicación de la planta no supone afección sobre recursos naturales ni áreas protegidas.*

*En el caso de precisar eliminación de vegetación natural deberá solicitar autorización expresa al Servicio de Medio Natural de esta Delegación Provincial de acuerdo con el Decreto 73/1990, de 21 de Junio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988, de 31 de Mayo, de conservación de suelos y protección de cubiertas vegetales naturales.*

*En cuanto a la conexión con la red eléctrica próxima, la línea que se construya tiene que cumplir las normas técnicas aprobadas por el Decreto 5/1999 por el que se establecen normas para instalaciones aéreas en alta tensión y líneas aéreas en baja tensión con fines de protección de avifauna.*

*Por último, la forestación que se determine conforme al art. 38 del Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27 de Julio, DOCLM de 30/7/04) se distribuirá en la parcela de modo que integre paisajísticamente la instalación en el entorno”.*

- De acuerdo con el artº 29, Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, etc. del Reglamento se justifica en el proyecto:
  - Necesidad de de emplazamiento en suelo rústico.
  - Resolución de las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento.
- En el art. 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.

La parcela tiene una superficie total de 270.124 m<sup>2</sup>, siendo la superficie ocupada por las instalaciones de 4.696 m<sup>2</sup>, superficie necesaria y adecuada para los requerimientos funcionales de la actividad a implantar.

- Se justifica en el proyecto por el Técnico Municipal el cumplimiento del art. 10 del Reglamento referente a la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- El canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística se realizará en metálico.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de 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 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano 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 la aprobación del proyecto por la Delegación de Industria y Energía.
2. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
3. 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 aquella 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.

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.

4. La parcela mínima de 4.696 m<sup>2</sup>, podrá ser la superficie a vincular a la Calificación Urbanística.
5. 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 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.

**2.9. – MONTIEL - Expediente 52/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA DE CONEXIÓN A RED DE 114,24 KWp, promovido por CERRO BERNARDINO S.L., de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 65, parcela 45.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 270.124 m<sup>2</sup>.
- **Superficie a ocupar instalaciones:** 4.696 m<sup>2</sup>.
- **Figura de planeamiento municipal:** D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Pedro José Murcia Pacheco. Ingeniero Aeronáutico.
- **Uso y descripción:**

La instalación que se proyecta, tendrá una potencia pico del campo fotovoltaico, de 114,840 KWp, que se conseguirá con 696 módulos de silicio policristalino de 165 Wp fabricados por BP Solar, Modelo BP 3165.

Los módulos fotovoltaicos se conectarán entre sí formando 30 cadenas de módulos en serie, para conseguir la tensión de trabajo del inversor. Veintidós de esas cadenas formadas por 8 módulos en serie y las ocho restantes formadas por 7 módulos en serie, dando el total de 696 módulos fotovoltaicos.

Para conseguir el sistema que nos ocupa, se instalarán 3 inversores de 32 Kw.

Los elementos básicos de la instalación se complementan con: Cajas de reparto y protección de conexión en C.C., Instalación eléctrica, Protección de cableado y Toma de tierra.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 17 de Octubre de 2.006.

2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 27 de Abril de 2.006.
3. Existe informe de la Arquitecto Municipal, de fecha 25 de Septiembre de 2.006, donde consta que no existe riesgo de formación de núcleo de población.
4. El pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 4 de Octubre de 2.006, acuerda:

*“IV.- SOLICITUD CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS PROYECTOS DE INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA, PRESENTADOS POR D. PEDRO JOSÉ MURCIA PACHECO, EN REPRESENTACIÓN DE CASA DEL CHIRRO S.L., CASA DE LOS CARRASCOS S.L. Y CERRO BERNARDINO S.L. CERTIFICACIÓN SOBRE INEXISTENCIA DE RIESGO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.-*

*El Pleno se da por enterado y visto que se cumplen todos los requisitos establecidos en el art. 43 del Reglamento del Suelo Rústico, y que el expediente está conforme con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al uso del suelo que se pretende, por unanimidad acuerda remitir estos tres proyectos, junto con sus expedientes, a la Delegación provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, solicitando la calificación urbanística previa a la concesión de la licencia de obras municipal”.*

5. Transcurrido el período de información publica no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 4 de Octubre de 2.006.
6. Transcurrido el periodo de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

#### **INFORME:**

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- La finalidad de este proyecto es la construcción de una Instalación Solar Fotovoltaica conectada a red. Este tipo de instalaciones transforman la energía del sol en energía eléctrica que se inyecta a la red de distribución en el punto de conexión concedido por la compañía eléctrica correspondiente.
- En la misma parcela se van a instalar dos instalaciones fotovoltaicas mas, de las mismas características, expediente 51 y 53 /2006.
- La construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el art. 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 art. 42 de la mencionada normativa.

- Los terrenos donde se ubica la construcción proyectada están clasificados como no urbanizables, según el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y según la Disposición Transitoria segunda, del Reglamento del Suelo Rústico, en Municipios con planeamiento el suelo clasificado como no urbanizable o rústico, “a) Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico, por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en este Reglamento.”
- La ubicación de la planta no supone afección sobre recursos naturales ni áreas protegidas, según informe de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
- El art. 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.
- La construcción proyectada cumple con las determinaciones del art. 16, del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos y ejes de caminos, número de plantas y altura de la edificación.
- El art. 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:
- Acuerdo de la Comisión Provincial de Saneamiento, de sesión 20 de Junio de 2.006, donde consta:
 

*“Sobre la solicitud...de un parque solar fotovoltaico, la Comisión Provincial de Saneamiento no entra a valorar la petición, ya que se ratifica en el acuerdo del Pleno que en su reunión de 20 de enero de dos mil cinco dice lo que transcribo literalmente:*

*La Comisión acuerda informar al Ayuntamiento que independientemente de los demás requisitos que deba reunir y sin perjuicio de otras autorizaciones que puedan ser necesarias, dicha actividad no requiere ser tramitada según lo recogido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas”.*
- Solicitud de autorización administrativa y aprobación del Proyecto, con fecha 23 de Junio de 2.006, a la Delegación de Industria y Tecnología.
- Resolución de la Dirección General de Industria y Energía de la J.C.C.M., de fecha 21 de Abril de 2.006, por la que se reconoce la condición de producción de energía eléctrica en régimen especial a la Instalación Solar Fotovoltaica denominada “Cerro Bernardino” cuyo titular es Cerro Bernardino S.L. y se procede a su inscripción previa en el registro autonómico de instalaciones acogidas a dicho régimen.
- Informe de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 24 de Abril de 2.006, donde consta:

*“El proyecto presentado, ajustándose a los datos indicados en el mismo, no requiere su sometimiento al procedimiento reglado del Decreto 178/2002, de 17 de Diciembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto Ambiental en Castilla-La Mancha.*

*Respecto a la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, la ubicación de la planta no supone afección sobre recursos naturales ni áreas protegidas.*

*En el caso de precisar eliminación de vegetación natural deberá solicitar autorización expresa al Servicio de Medio Natural de esta Delegación Provincial de acuerdo con el Decreto 73/1990, de 21 de Junio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988, de 31 de Mayo, de conservación de suelos y protección de cubiertas vegetales naturales.*

*En cuanto a la conexión con la red eléctrica próxima, la línea que se construya tiene que cumplir las normas técnicas aprobadas por el Decreto 5/1999 por el que se establecen normas para instalaciones aéreas en alta tensión y líneas aéreas en baja tensión con fines de protección de avifauna.*

*Por último, la forestación que se determine conforme al art. 38 del Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27 de Julio, DOCLM de 30/7/04) se distribuirá en la parcela de modo que integre paisajísticamente la instalación en el entorno”.*

- De acuerdo con el artº 29, Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, etc. del Reglamento se justifica en el proyecto:
  - Necesidad de de emplazamiento en suelo rústico.
  - Resolución de las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento.
- En el art. 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.

La parcela tiene una superficie total de 270.124 m2, siendo la parcela ocupada por las instalaciones proyectadas de 4696 m2, superficie necesaria y adecuada para los requerimientos funcionales de la actividad a implantar.

- Se justifica en el proyecto por el Técnico Municipal el cumplimiento del art. 10 del Reglamento referente a la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- El canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística se realizará en metálico.

**ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de 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 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano 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 Delegación de Industria y Energía.
2. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
3. 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.

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.

4. La parcela mínima de 4.696 m<sup>2</sup>, podrá ser la superficie a vincular a la Calificación Urbanística.

5. 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 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.

**2.10. – MONTIEL - Expediente 53/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA DE CONEXIÓN A RED DE 114,24 KWp, promovido por CASA DEL CHIRRO S.L., de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 65, parcela 45.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 270.124 m<sup>2</sup>.
- **Superficie ocupada instalaciones:** 4.696 m<sup>2</sup>.
- **Figura de planeamiento municipal:** D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Pedro José Murcia Pacheco. Ingeniero Aeronáutico.
- **Uso y descripción:**

La instalación que se proyecta, tendrá una potencia pico del campo fotovoltaico, de 114,840 KWp, que se conseguirá con 696 módulos de silicio policristalino de 165 Wp fabricados por BP Solar, Modelo BP 3165.

Los módulos fotovoltaicos se conectarán entre sí formando 30 cadenas de módulos en serie, para conseguir la tensión de trabajo del inversor. Veintidós de esas cadenas formadas por 8 módulos en serie y las ocho restantes formadas por 7 módulos en serie, dando el total de 696 módulos fotovoltaicos.

Para conseguir el sistema que nos ocupa, se instalarán 3 inversores de 32 Kw.

Los elementos básicos de la instalación se complementan con: Cajas de reparto y protección de conexión en C.C., Instalación eléctrica, Protección de cableado y Toma de tierra.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 17 de Octubre de 2.006.
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 27 de Abril de 2.006.
3. Existe informe de la Arquitecto Municipal, de fecha 25 de Septiembre de 2.006, donde consta que no existe riesgo de formación de núcleo de población.
4. El pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 4 de Octubre de 2.006, acuerda:

*“IV.- SOLICITUD CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS PROYECTOS DE*

*INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA, PRESENTADOS POR D. PEDRO JOSÉ MURCIA PACHECO, EN REPRESENTACIÓN DE CASA DEL CHIRRO S.L., CASA DE LOS CARRASCOS S.L. Y CERRO BERNARDINO S.L. CERTIFICACIÓN SOBRE INEXISTENCIA DE RIESGO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.-*

*El Pleno se da por enterado y visto que se cumplen todos los requisitos establecidos en el art. 43 del Reglamento del Suelo Rústico, y que el expediente está conforme con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al uso del suelo que se pretende, por unanimidad acuerda remitir estos tres proyectos, junto con sus expedientes, a la Delegación provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, solicitando la calificación urbanística previa a la concesión de la licencia de obras municipal”.*

5. Transcurrido el período de información pública no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 4 de Octubre de 2.006.
6. Transcurrido el periodo de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

**INFORME:**

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- La finalidad de este proyecto es la construcción de una Instalación Solar Fotovoltaica conectada a red. Este tipo de instalaciones transforman la energía del sol en energía eléctrica que se inyecta a la red de distribución en el punto de conexión concedido por la compañía eléctrica correspondiente.
- En la misma parcela se van a instalar dos instalaciones fotovoltaicas mas, de las mismas características, expediente 51 y 52 /2006.
- La construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el art. 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 art. 42 de la mencionada normativa.
- Los terrenos donde se ubica la construcción proyectada están clasificados como no urbanizables, según el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y según la Disposición Transitoria segunda, del Reglamento del Suelo Rústico, en Municipios con planeamiento el suelo clasificado como no urbanizable o rústico, “a) Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico, por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en este Reglamento.”
- La ubicación de la planta no supone afección sobre recursos naturales ni áreas protegidas, según informe de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

- El art. 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.
- La construcción proyectada cumple con las determinaciones del art. 16, del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos y ejes de caminos, número de plantas y altura de la edificación.
- El art. 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:
- Acuerdo de la Comisión Provincial de Saneamiento, de sesión 20 de Junio de 2.006, donde consta:

*“Sobre la solicitud...de un parque solar fotovoltaico, la Comisión Provincial de Saneamiento no entra a valorar la petición, ya que se ratifica en el acuerdo del Pleno que en su reunión de 20 de enero de dos mil cinco dice lo que transcribo literalmente:*

*La Comisión acuerda informar al Ayuntamiento que independientemente de los demás requisitos que deba reunir y sin perjuicio de otras autorizaciones que puedan ser necesarias, dicha actividad no requiere ser tramitada según lo recogido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas”.*

- Solicitud de autorización administrativa y aprobación del Proyecto, con fecha 23 de Junio de 2.006, a la Delegación de Industria y Tecnología.
- Resolución de la Dirección General de Industria y Energía de la J.C.C.M., de fecha 21 de Abril de 2.006, por la que se reconoce la condición de producción de energía eléctrica en régimen especial a la Instalación Solar Fotovoltaica denominada “La Casa del Chirro” cuyo titular es La Casa del Chirro S.L. y se procede a su inscripción previa en el registro autonómico de instalaciones acogidas a dicho régimen.
- Informe de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 24 de Abril de 2.006, donde consta:

*“El proyecto presentado, ajustándose a los datos indicados en el mismo, no requiere su sometimiento al procedimiento reglado del Decreto 178/2002, de 17 de Diciembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto Ambiental en Castilla-La Mancha.*

*Respecto a la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, la ubicación de la planta no supone afcción sobre recursos naturales ni áreas protegidas.*

*En el caso de precisar eliminación de vegetación natural deberá solicitar autorización expresa al Servicio de Medio Natural de esta Delegación Provincial de acuerdo con el*

*Decreto 73/1990, de 21 de Junio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988, de 31 de Mayo, de conservación de suelos y protección de cubiertas vegetales naturales.*

*En cuanto a la conexión con la red eléctrica próxima, la línea que se construya tiene que cumplir las normas técnicas aprobadas por el Decreto 5/1999 por el que se establecen normas para instalaciones aéreas en alta tensión y líneas aéreas en baja tensión con fines de protección de avifauna.*

*Por último, la forestación que se determine conforme al art. 38 del Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27 de Julio, DOCLM de 30/7/04) se distribuirá en la parcela de modo que integre paisajísticamente la instalación en el entorno”.*

- De acuerdo con el artº 29, Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, etc. del Reglamento se justifica en el proyecto:
  - Necesidad de de emplazamiento en suelo rústico.
  - Resolución de las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento.
- En el art. 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.

La parcela tiene una superficie total de 270.124 m2, siendo la parcela ocupada por las instalaciones proyectadas de 4696 m2, superficie necesaria y adecuada para los requerimientos funcionales de la actividad a implantar.

- Se justifica en el proyecto por el Técnico Municipal el cumplimiento del art. 10 del Reglamento referente a la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- El canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística se realizará en metálico.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de 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 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano 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 Delegación de Industria y Turismo.

2. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
3. 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.

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.

4. La parcela mínima de 4.696 m<sup>2</sup>, podrá ser la superficie a vincular a la Calificación Urbanística.
5. 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 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.

**2.11. - CARRION DE CALATRAVA - Expediente 59/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de CENTRO ECUESTRE, promovido por PUPILAJE EQUINO S.L., de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio**

## sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

### CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 25 parcelas 3, 4 y 5.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 50.447 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 1.410,23 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. Luis Franco León. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** El Centro Ecuestre estará formado por una serie de edificios agrupados linealmente, alrededor de los cuales se desarrollan todas las actividades ecuestres proyectadas. Consta de las siguientes instalaciones:
  1. Una banda longitudinal y paralela al camino donde se ubican los aparcamientos para visitantes y concursantes.
  2. Una banda central donde se ubican las edificaciones principales:
    - Almiar cerrado para almacenamiento de paja.
    - Plataforma para boxes de caballos concursantes.
    - Pradera provisional en la que está previsto edificar una nave para cuadras en una 2ª fase.
    - Nave semicubierta para cuadras y servicios generales del Centro Hípico, cuya descripción pormenorizada se especifica en el cuadro de superficies.
    - Un patio de caballos o de recepción de visitantes que comunica el exterior con las pistas, cuadras y demás servicios propios de este centro, así como con los vestuarios, zonas de estar de jinetes y amazonas, alojamiento de mozos y guarda, etc.
    - Y por último una pista de trabajo semicubierta, que podrá ampliarse en una segunda fase a costa de la pradera provisional adyacente.
  3. Una banda de circulaciones, en la que los caballos acceden a las pistas y los visitantes observan los trabajos de pista, así como los concursos que puedan celebrarse. Caminador y cuerda. En esta misma banda se ubican el bar y la pista de padel.
  4. Una banda de descanso y trabajo formada por las praderas y las pistas de precalentamiento y competición.
  5. Por último una banda de árboles cierra las instalaciones.
  6. Se reserva una zona importante de la parcela para futuras instalaciones, que estará reforestada.

#### **Edificaciones cubiertas.-**

Edificio Social: Vestíbulo, Aseo jinetes, Aseo amazonas, Paso, Cocina, Estar jinetes, Jueces, Paso de caballos.

Aseos y vestuarios: Vestíbulo, Aseo vestuario jinetes, Aseo vestuario amazonas y Aseo minusválidos.

Alojamiento mozos-1: Estar-cocina, Paseo y Aseo, Dormitorio-1, Dormitorio-2 y Baño.

Alojamiento mozos-2: Vestíbulo, Cocina, Sala de estar, Paso, Dormitorio-1, Dormitorio-2 y Baño.

Vivienda del guarda (P. Alta): Vestíbulo, Paso-1, Cocina, Salón-Comedor, Dormitorio principal, Dormitorio-1, Dormitorio-2, Baño y Aseo.

Servicios generales: Oficina, Botiquín, Limpieza, Herramientas y mantenimiento, Acceso de caballos, Guadarnés, Leña, Caldera, Depósito gasoil, Tendedero y Basura.

Nave de pupilaje: Garaje, Reparos, Paso, Guadarnés general y Cuadras 52 caballos.

## **ANTECEDENTES:**

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación con fecha 17 de Noviembre de 2.006.
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 7 de Agosto de 2.006.
3. El proyecto fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 15 de Septiembre de 2.006, donde consta que el mismo se ajusta a las NNSS de planeamiento vigente, a la LOTAU, Instrucciones Técnicas de Planeamiento y al Reglamento de Suelo Rústico.
4. El pleno de la corporación, en sesión celebrada el día 13 de Noviembre de 2.006, acuerda:
  - 1º. Informar favorablemente el expediente de conformidad con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio y uso del suelo, considerando la conveniencia de su calificación urbanística para los intereses generales del municipio.*
  - 2º. Remitirlo a la Comisión Provincial de Saneamiento de la Delegación de Sanidad para su calificación.*
  - 3º. Remitirlo a la Comisión Provincial de Urbanismo de la Delegación de Obras Públicas para su calificación.*
5. Transcurrido el periodo de información pública no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 10 de Noviembre de 2.006.
6. Transcurrido el periodo de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

## **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 art. 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 art. 42 de la mencionada normativa.
- El art. 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 terciarios, entre los que se encuentran “Usos recreativos” y dentro de ellos: Centros Deportivos, recreativo, de ocio y esparcimiento.

El centro ecuestre se puede considerar incluido dentro de los usos recreativos.

- La construcción proyectada cumple con los parámetros urbanísticos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal respecto a parcela mínima, número de plantas, altura de la edificación, retranqueos a linderos y ejes de caminos.
- El art. 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:

- Informe del Jefe de Servicio de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 1 de Agosto de 2.006, donde consta:

*El proyecto presentado no requiere someterse al procedimiento establecido en el Decreto 178/2002, de 17 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto Ambiental en Castilla-La Mancha, al no encontrarse especificado en ninguno de sus anexos.*

*Cabe recordar que los residuos generados tanto asimilables a urbanos como los derivados de los caballos deben gestionarse de acuerdo con la Ley 10/98 de residuos. Asimismo las aguas residuales no pueden verterse directamente al medio sin previa depuración de las mismas.*

- El expediente se envió a la Comisión Provincial de Saneamiento desde el Ayuntamiento con fecha 14 de noviembre de 2.006.
- El art. 43. Procedimiento de calificación autonómica del Reglamento de suelo rústico, establece en su punto 9, “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.”
- De acuerdo con lo establecido en el artº 28 Usos recreativos de la mencionada normativa se justifica en el Proyecto:
  - Necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
  - No existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
  - Resolución de las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno.
  - Consta que el centro proyectado no implica riesgo significativo para la integridad del espacio natural.
- La parcela cumple con la superficie mínima de 1,5 Ha que se establece en el art. 10 para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso recreativo que se establece en la Orden de 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la I.T.P. sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

- La parcela cumple con la ocupación máxima permitida del 5 % en el artº 10 del mencionado texto legal.
- Se justifica en el proyecto y por el Técnico Municipal el cumplimiento del art. 10 del Reglamento referente a la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- El Canon de participación Municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la Calificación urbanística se realizará en metálico.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de 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 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 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 el Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad.
2. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 13.009 m<sup>2</sup> (50% de la parcela mínima de 26.189 m<sup>2</sup> necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el art. 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
3. 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 (Artº 242/2004 Reglamento suelo rústico).
4. 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.

**2.12. - NAVAS DE ESTENA - Expediente 17/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AUXILIAR PARA USO AGRICOLA, promovido por AGRICOLA DEL ACEBUCHE S.A., 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 5, parcela 20.
- **Suelo:** Protegido. Parque Nacional de Cabañeros.
- **Superficie de la parcela:** 290,1770 Ha
- **Superficie a construir:** 355,32 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.

- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución. Rocío Cañaveras Bravo. Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Uso y descripción:** La nave consta de las siguientes dependencias: perrera, leñera, sala, cochera, gallinero, cuadra, cuarto de herramientas y almacén.

En la parcela ya existen las siguientes construcciones: casa principal (589 m<sup>2</sup>), cochera (30 m<sup>2</sup>), leñera (27 m<sup>2</sup>), caseta bombeo aljibe (15 m<sup>2</sup>), casa de guarda (105 m<sup>2</sup>), caseta de caldera (36 m<sup>2</sup>), casetas de bombeo (4 m<sup>2</sup>), nave guardesa (107,92 m<sup>2</sup>), se esta tramitando la construcción de un porche en el mencionada nave de 131,78 m<sup>2</sup>.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El expediente tuvo entrada en esta Delegación Provincial con fecha 6 de Abril de 2.006.
2. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 8 de Mayo de 2.006.
3. Existe Informe del Técnico Municipal, de fecha 19 de Septiembre de 2.006, donde consta:

*“En el entorno donde se tiene proyectada la construcción “de una nave agrícola auxiliar” existen las siguientes edificaciones:*

- *Nave para la cual se solicita la ampliación con un porche.*
- *En construcción de vivienda familiar aislada en dos plantas.*
- *Vivienda familiar aislada, en una planta.*
- *Piscina.”*

4. Existe Informe-Propuesta del Secretario del Ayuntamiento, de fecha 19 de Septiembre de 2.006, donde consta:

*“Informar desfavorablemente el expediente de calificación urbanística para la ampliación de una Nave Auxiliar en la finca rústica “La Solana de los Acebuches”, por no contar con la autorización del Parque Nacional de Cabañeros, atendiendo a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, y la inexistencia de riesgo de formación de un núcleo de población en dicho territorio, tal y como se demuestra en la documentación adjunta.”*

5. Transcurrido el período de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 16 de Agosto de 2.006.
6. Existe Resolución del Ministerio de Medio Ambiente, de fecha 22 de Junio de 2.006, donde consta:

*“Visto el escrito de solicitud de autorización, presentado en este Parque Nacional por Agrícola del Acebuche S.A. como propietaria de la finca “Solana de los Acebuches”, incluida en el Parque Nacional de Cabañeros, para la construcción de una nave auxiliar en la citada finca y examinada la información que obra en el expediente vengo a resolver el citado procedimiento de autorización en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:*

#### HECHOS

*PRIMERO.- Con fecha 08 de marzo de 2006 tuvo entrada en esta unidad escrito de AGRÍCOLA DEL ACEBUCHES S.A. solicitando los permisos oportunos para la construcción de una nave auxiliar en la finca Los Acebuches, adjuntando en la citada solicitud el proyecto de construcción de la nave, el informe medioambiental y la superficie construida en el momento de declaración del Parque y en la actualidad.*

*SEGUNDO.- El 15 de marzo de 2006 se envían dos fax proponiendo que el día 23 de los corrientes, corregido posteriormente al 27 de marzo, se realizará una visita para estimar la posible afección ambiental que se pudiera derivar de las mismas.*

*TERCERO.- El 27 de Marzo de 2006 se envía un fax a la Abogacía del Estado para que informe sobre la exigencia de Agrícola del Acebuche de solicitar por escrito autorización para realizar fotografías en la finca de su propiedad, y asimismo informe sobre si se pueden utilizar en el expediente una serie de fotografías tomadas en el reconocimiento ocular por parte de un técnico y un agente medioambiental para estimar la posible afección ambiental.*

*CUARTO.- El 10 de Abril de 2006 se recibe el informe de la Abogacía del Estado en el cual se aclaran los extremos solicitados al respecto de la utilización de fotografías en el presente expediente.*

*QUINTO.- El día 10 de abril de 2006, se le da Trámite de Audiencia, remitiéndole al respecto el informe técnico, firmado por Dña. Paloma López-Izquierdo Botín el día 10 de Abril de 2006, y el informe de la Abogacía del Estado, de fecha de entrada en el Parque Nacional el mismo día.*

*SEXTO.- El 2 de mayo de 2006 se recibe escrito de alegaciones de D. Ramón Abarrategui en el que en síntesis alega lo siguiente:*

- *Que la nave solicitada cumple todos los requisitos necesarios.*
- *Hace una serie de consideraciones sobre el informe técnico de D<sup>a</sup>. Paloma López-Izquierdo.*
- *Solicita copia integra del expediente.*
- *Adjuntan una fotografía aérea del SIGPAC con las diferentes edificaciones a demoler y reconstruir y un informe técnico de D. Juan Caballero.*

*SÉPTIMO.- El día 10 de Mayo de 2006 se envía toda la documentación solicitada por el interesado y que obra en el expediente.*

*OCTAVO.- Con posterioridad no se ha recibido ninguna documentación complementaria.*

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

*VISTOS: La Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el Decreto 182/93, de 11 de noviembre, por el que se adecuan procedimientos de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha; el real Decreto 1778/1994, de 5 de agosto, de normas reguladoras de los procedimientos de otorgamiento, modificación y extinción de autorizaciones; la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, la Ley 33/95, de 20 de noviembre de 1.995, de declaración del Parque Nacional de Cabañeros, el Real Decreto 1803/1999, de 26 de*

noviembre, por el que se aprueba el Plan Director de la Red de Parques Nacionales, el Real Decreto 1760/1998, de 31 de julio, por el que se determina la composición y funcionamiento del Consejo de la Red de Parques Nacionales, de las Comisiones Mixtas de Gestión de dichos Parques y de sus Patronatos, así como otras disposiciones de general aplicación.

*PRIMERO.- El procedimiento del expediente de autorización ha sido instruido con todas las formalidades legales y reglamentarias de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1778/1994.*

*SEGUNDO.- De acuerdo con la información enviada se solicita la construcción de una nave auxiliar cuyas características básicamente son las siguientes:*

- *Se justifica en la solicitud de los permisos, así como en la memoria constructiva como una sustitución de otras existentes para eliminar el impacto negativo de las mismas.*
- *Nave para diversos usos como perrera, almacén, leñera, cuarto de herramientas, sala, nave, cochera y gallinero, ocupa una superficie de 47,20 m x 14,46 m, en forma de U con una superficie construida de 355,32 m<sup>2</sup>, con una altura máxima de construcción de 5,28 m.*
- *El acabado final de la obra se realiza en armonía con las edificaciones del entorno, es decir con la arquitectura tradicional: en piedra, con teja curva árabe y vigas exteriores de madera. La carpintería exterior es metálica sin determinar el color en el proyecto, que quedará a elección de la dirección facultativa.*

*TERCERO.- A raíz de la visita realizada a la finca la Solana de los Acebuches el 27 de marzo de 2006 se realiza un informe por parte de la técnico del Parque Paloma López-Izquierdo, del cual se obtiene la siguiente información:*

- *La obra para la cual se solicita la citada autorización, se está realizando antes de la propia resolución, como se puede comprobar en las fotografías tomadas el día del reconocimiento ocular. En dichas fotografías se puede ver como la excavación ya está hecha el día 27-marzo-2006.*
- *En base al cálculo realizado por la técnico y corroborado por las fotografías el desmonte, o mejor dicho excavación, ya que no es de 1 metro, sino de hasta 3 metros, en una pendiente homogénea y según datos obtenidos en campo, el desmonte es de 1.224 m<sup>3</sup>.*
- *Se considera que las actuaciones previstas afectan negativamente a la flora y la fea, y se considera que la construcción semienterrada es un elemento de alteración muy grave.*
- *Según la matriz de impactos, de los catorce elementos y procesos ambientales susceptibles de ser afectados:*
  - *Cinco son CRÍTICOS:*
    - *Estabilidad de taludes.*
    - *Cambio del paisaje vegetal.*
    - *Pérdida de diversidad paisajística.*
    - *Introducción de discontinuidad espacial.*
    - *Introducción de elementos extraños en el paisaje.*
  - *Siete son SEVEROS.*
  - *Uno es COMPATIBLE.*
  - *Uno es MODERADO.*

*CUARTO.- El informe elaborado por D. Juan Caballero de la Calle no desvirtúa en absoluto el informe de D<sup>a</sup> Paloma López-Izquierdo Botín:*

- *Afirma el técnico D. Juan Caballero de la Calle que la construcción se realizaría en una “zona improductiva”, lo cual no es una definición ni ecológica, ni tan siquiera sostenible técnicamente para el caso que nos ocupa. Afirma también que la vegetación natural es de “escaso valor”. Ninguna de estas dos afirmaciones desdicen ni refutan lo alegado por la técnico del Parque Nacional.*
- *Precisamente la acumulación de construcciones a la que hace referencia el Sr. Caballero de la Calle en su epígrafe 3º (Conclusiones) así como su volumen y tipología, es lo que motiva la consideración de un “aumento muy significativo de la alteración del paisaje”, entrando así la obra solicitada (y parcialmente ejecutada) en flagrante contradicción con las previsiones del Plan Director de la Red de Parques Nacionales.*
- *La voluntad del técnico de la Solana de las Acebuches de infravalorar el volumen de desmonte (y excavación) sólo puede explicarse desde su particular concepción de la obra, ajena a la realidad y a la misma legalidad.*

*QUINTO.- Los principios de adoptar la decisión que más favorable resulte a la conservación de la naturaleza, así como la necesidad de preservar el paisaje, de acuerdo al precitado Plan Director de la Red de Parques Nacionales, deber utilizarse para resolver este procedimiento.*

*Por todo lo anteriormente expuesto SE RESUELVE:*

*NO AUTORIZAR la construcción de una nave auxiliar solicitada por Agrícola del Acebuche en la finca “Solana de los Acebuches”, debido al grave impacto ambiental que ésta originaría.”*

7. Durante el trámite de audiencia al promotor ha existido alegación, en la que consta:

- \* *El Informe de Dña. Paloma López-Izquierdo, no se ajusta a la realidad de los hechos, no justifica la existencia de impactos y tiene errores de bulto en los cálculos.*
- \* *Respecto a lo indicado en la Resolución de Jiménez García-Herrera, consideramos no ya exagerado, sino totalmente parcial y falsa su indicación de que la obra origina “aumento muy significativo de la alteración del paisaje”. Asimismo y de forma realmente inexplicable critica nuestros cálculos de volúmenes de tierras, en base a unos cálculos con errores de bulto realizados por Dña. Paloma López-Izquierdo Botín.*
- \* *No tiene sentido alguno hablar de impactos críticos como:*
  - + *Estabilidad de taludes: pues con muy pequeños y realizados en zonas de muy escasa pendiente.*
  - + *Cambio en el paisaje: pues la obra se realiza anexa al resto de las construcciones y en zona de escasa pendiente.*
  - + *Pérdida de diversidad paisajística: pues no se elimina elemento alguno del paisaje.*
  - + *Discontinuidad espacial: pues ya existe en la zona construida, no establecemos nada nuevo.*
  - + *Introducción de electos extraños: pues modificamos uno ya existente, en una zona con varias construcciones.*

## 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 art. 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 art. 42 de la mencionada normativa.
- El art. 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 art. 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 un uso permitido en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y enumerado en el art. 11 del mencionado texto legal. No obstante la construcción no ha sido autorizada por el Ministerio de Medio Ambiente, debido al grave impacto ambiental que ésta originaría.

- En el artº 19 del Reglamento del Suelo Rústico se establece que los usos, actividades y construcciones podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando el planeamiento territorial y urbanístico no lo prohíba. Así mismo la superficie mínima de la finca y la ocupación de la edificación serán las fijadas en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.
- La construcción proyectada cumple con las determinaciones del art. 16, del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos y ejes de caminos, número de plantas y altura de la edificación.
- Se justifica en el expediente por el Técnico Municipal el cumplimiento del artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico, referente a la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- La parcela cumple con la superficie mínima de 1,5 Ha en suelo rústico no urbanizable de especial protección, que se establece en el art. 4 para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario, de la orden 31-3-2003 de la Consejería de Obras

Públicas, por la que se aprueba la I.T.P. sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

- La construcción proyectada cumple con la ocupación máxima permitida del 10% en el art. 4 del mencionado texto legal.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda NO OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por existir Resolución PNC-02/06, de fecha 22 de Junio de 2.006, del Ministerio de Medio Ambiente (Parque Nacional de Caballeros), en la cual no se autoriza la construcción de la nave agrícola solicitada debido al grave impacto ambiental que esta originaría.

El acuerdo adoptado no supone valorar ni considerar las alegaciones realizadas por el promotor del expediente durante el trámite de audiencia (Artº 43 del Reglamento de Suelo Rústico), ya que básicamente se realizan sobre la Resolución (PNC-02/06) del Ministerio de Medio Ambiente, suscrita por el Secretario de la Comisión Mixta del Parque Nacional de Cabañeros.

**2.13. - NAVAS DE ESTENA - Expediente 16/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de PORCHE PARA LA AMPLIACION DE UNA NAVE PARA USO AGRICOLA, promovido por AGRICOLA DEL ACEBUCHE S.A, 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 5, parcela 20.
- **Suelo:** Protegido. Parque Nacional de Cabañeros.
- **Superficie de la parcela:** 290,1770 Ha
- **Superficie a ampliar:** 131,78 m<sup>2</sup> ( La nave existente tiene una superficie de 107,92 m<sup>2</sup>)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Rocío Cañaveras Bravo. Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Uso y descripción:**

En la parcela ya existen las siguientes construcciones: casa principal (589 m<sup>2</sup>), cochera (30 m<sup>2</sup>), leñera (27 m<sup>2</sup>), caseta bombeo aljibe (15 m<sup>2</sup>), casa de guarda (105 m<sup>2</sup>), caseta de caldera (36 m<sup>2</sup>), casetas de bombeo (4 m<sup>2</sup>), nave guardesa (107,92 m<sup>2</sup>), se esta tramitando la construcción de una nave auxiliar con una superficie construida de 355,32 m<sup>2</sup>.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El expediente tuvo entrada en esta Delegación Provincial con fecha 6 de Abril de 2.006.
2. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 8 de Mayo de 2.006.
3. Existe Informe del Técnico Municipal, de fecha 19 de Septiembre de 2.006, donde consta:

*“En el entorno donde se tiene proyectada la ampliación “de una nave con Porche” existen las siguientes edificaciones:*

- *Nave para la cual se solicita la ampliación con un porche.*
- *En construcción de nave Agrícola en fase de cimentación.*
- *En construcción de vivienda familiar aislada en dos plantas.*
- *Vivienda familiar aislada, en una planta.*
- *Piscina.”*

4. Existe Informe-Propuesta del Secretario del Ayuntamiento, de fecha 19 de Septiembre de 2.006, donde consta:

*“Informar favorablemente el expediente de calificación urbanística para la ampliación de una Nave con porche en la finca rústica “La Solana de los Acebuches”, siempre y cuando respeten las condiciones exigidas en la autorización del Parque Nacional de Cabañeros, atendiendo a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, y la inexistencia de riesgo de formación de un núcleo de población en dicho territorio, tal y como se demuestra en la documentación adjunta.”*

5. Transcurrido el período de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 16 de Agosto de 2.006.
6. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

#### **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 art. 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 art. 42 de la mencionada normativa.
- El art. 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 art. 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 un uso permitido en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y enumerado en el art. 11 del mencionado texto legal.

Se trata de una construcción expresamente permitida por el Ministerio de Medio ambiente por encontrarse en el Parque Nacional de Cabañeros.

- Existe Resolución del Ministerio de Medio Ambiente, de fecha 17 de Marzo de 2.006, donde se autoriza la construcción proyectada con una serie de condicionantes.
- En el artº 19 del Reglamento del Suelo Rústico se establece que los usos, actividades y construcciones podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando el planeamiento territorial y urbanístico no lo prohíba. Así mismo la superficie mínima de la finca y la ocupación de la edificación serán las fijadas en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.
- La construcción proyectada cumple con las determinaciones del art. 16, del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos y ejes de caminos, número de plantas y altura de la edificación.
- Se justifica en el expediente por el Técnico Municipal el cumplimiento del artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico, referente a la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- La parcela cumple con la superficie mínima de 1,5 Ha en suelo rústico no urbanizable de especial protección, que se establece en el art. 4 para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario, de la orden 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la I.T.P. sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- La construcción proyectada cumple con la ocupación máxima permitida del 10% en el art. 4 del mencionado texto legal.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de 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 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano 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 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.

**2.14. – POBLETE - Expediente 31/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AGRICOLA, promovido por D. FERNANDO SERRANO ARCHE, 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 6, parcela 1.
- **Suelo:** No urbanizable de régimen general.
- **Superficie de la parcela:** 40.687 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 1.000 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Raquel Ramos Gálvez y Mateo García Rastrollo. Ingenieros Agrónomos.
- **Uso y descripción:**

La Nave objeto de este proyecto ha de ser capaz de almacenar los 400.000 kilogramos que entre cereales y leguminosas constituyen la cosecha media que D. Fernando Serrano Arche puede recoger en un año agrícola normal, además ha de ser capaz de albergar convenientemente su parque de maquinaria agrícola constituido por: 2 Tractores, 1 Remolque, 2 Sembradoras, 1 Abonadora y Aperos de labranza.

Considerando estas necesidades se prevé una superficie techada de 1.000 m<sup>2</sup>, de los cuales se dedicarían a almacén de grano 680 m<sup>2</sup>, a zona de maniobra 160 m<sup>2</sup> y los restantes 160 m<sup>2</sup> a guardería para la citada maquinaria.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 10 de Julio de 2.006.
2. El promotor solicitó calificación urbanística con fecha 24 de Febrero de 2.006.
3. Existe informe de la Alcaldesa del Ayuntamiento, de fecha 3 de Julio de 2.006, donde consta:

*“Que la solicitud de licencia de obras D. Fernando Serrano Arche para construir nave agrícola en la parcela 1 del polígono 6, está conforme con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo y la calificación urbanística es conveniente para los intereses generales del Municipio.*

*Que según los servicios técnicos municipales el tipo de suelo donde se va a ubicar la construcción es suelo rústico de reserva”.*

4. Existe informe de la Alcaldesa del Ayuntamiento, de fecha 3 de Julio de 2.006, donde consta:

*“Que no existe riesgo de formación de núcleo de población con motivo de la*

*construcción de la nave planteada por D. Fernando Serrano Arche, dada la considerable distancia a las naves existentes en los emplazamientos siguientes, y que se detallen en el plano adjunto:*

- *Polígono 6, parcela 79 nave agrícola de D. José Maldonado Maldonado.*
- *Polígono 6, parcela 78 nave agrícola de D. Agapito Trujillo Yébenes.*
- *Polígono 5, parcela 8 nave ganadera de D. Modesto Aranda Serrano.”*

5. Existe informe del Arquitecto Técnico Municipal, de fecha 9 de octubre de 2.006, donde consta:

*“Que el emplazamiento de la construcción es la parcela 1 del polígono 6 de este municipio.*

*Que consultado el planeamiento urbanístico local dicha parcela linda con el denominado Camino de Valderachas que es el límite actual del suelo urbano.*

*Que en virtud de cuanto antecede, estos servicios técnicos consideran que no existe posibilidad de formación de un nuevo núcleo de población por la pretendida construcción por cuanto linda con el núcleo urbano de Poblete”.*

6. Transcurrido el período de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario-Interventor del Ayuntamiento de fecha 3 de Julio de 2.006.

7. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

## **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 art. 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 art. 42 de la mencionada normativa.
- El art. 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 adscritos al sector primario.

La nave agrícola es un uso adscrito al sector primario.

- En el artº 19 del Reglamento del Suelo Rústico se establece que los usos, actividades y construcciones podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando el planeamiento territorial y urbanístico no lo prohíba. Así mismo la superficie mínima de la finca y la

ocupación de la edificación serán las fijadas en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

- El art. 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:

- Solicitud de autorización, de fecha 18 de Marzo de 2.005, al Ministerio de Fomento, Administración titular de la carretera N-420 afectada por las instalaciones proyectadas.
- Escrito del Jefe de Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 13 de Marzo de 2.006, dirigido al Ayuntamiento de Poblete, donde consta:

*“En contestación a su escrito de 3/03/06, relativo a la ubicación de nave agrícola en la parcela 1/polígono 6 del término municipal de Poblete conforme al plano aportado por Uds., le comunico que dicha ubicación respeta el dominio público pecuario del Cordel de Ciudad Real. Si bien esta alineación se hace en precario al no estar deslindada la citada vía pecuaria, y no será hasta la realización del acto formal de deslinde cuando se conozcan los límites exactos de la vía pecuaria.”*

- Escrito de la Delegación de Cultura, de fecha 3 de Mayo de 2.006, dirigido al Ayuntamiento de Poblete, donde consta:

*“Habiéndose recibido en esta Delegación Provincial, el pasado mes de marzo del año actual, escrito de ese Consistorio remitiendo la documentación presentada por D. Fernando Serrano y referida a la construcción de una “nave agrícola de 1000 m<sup>2</sup>”, situada en el polígono 6, parcela 1, del término de Poblete; pongo en su conocimiento que tras ser analizados los documentos aportados, se emite la resolución de favorable supuesto que la obra civil a realizar en el susodicho polígono y parcela no tiene afección al Patrimonio Histórico Artístico y Arqueológico y, además, no se encuentra incluida en la Carta Arqueológica del Municipio, ni tampoco dentro del ámbito de protección del Parque Arqueológico de Alarcos y, por consiguiente, no existen bienes patrimoniales si, en cambio, está situada en el área de influencia o entorno paisajístico, debiendo cumplir el uso permitido sin que desvirtúe el entorno referido.*

*Por cuanto antecede, la obra queda liberada de oficio ante la CPPH; por lo que puede procederse por ese Consistorio al otorgamiento de la licencia municipal de obras solicitada.”*

- La construcción proyectada cumple con las determinaciones del art. 16, del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos y ejes de caminos y número de plantas.
- El artículo 16 del Reglamento de Suelo Rústico establece que las construcciones y edificaciones (en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento) tendrán una altura a cumbrera no superior a 8,50 m, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo

que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en algunos de sus puntos.

- La altura a cumbre de la construcción proyectada es de 10 m, superando la establecida de 8,50 m, no obstante el técnico lo justifica debido al uso que se le pretende dar a la instalación, como es el de almacenamiento de grano que conlleva la necesidad de la entrada y salida de camiones de gran tonelaje para la carga y descarga de grano, camiones de 11 m de longitud de caja y de tipo basculante, por lo que la altura que necesitan para realizar dicha operación con comodidad y seguridad es la de 10 m de altura de cumbre, como queda especificado y justificado en el proyecto técnico visado ya presentado.
- La parcela cumple con la superficie mínima de 1 Ha en suelo rústico de reserva, que se establece en el art. 4 para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario, de la orden 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la I.T.P. sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- La construcción proyectada cumple con la ocupación máxima permitida del 10% en el art. 4 del mencionado texto legal.
- Se justifica por el Técnico Municipal el cumplimiento del artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico, referente a la no existencia de riesgo de formación de nuevo núcleo de población.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de 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 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 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 del Ministerio de Fomento, Administración titular de la carretera N-420, afectada por las instalaciones proyectadas.
2. Obtener la autorización de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, por encontrarse la parcela colindante con la Cañada de Merinas.
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.

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

**2.15. - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 50/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la ampliación de NAVE ALMACÉN AGROPECUARIO, promovido por VIGAPINOS 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 82, parcela 17.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de ordenación 9.7 Regadío entre viñas.
- **Superficie de la parcela:** 12,36 Ha
- **Superficie a construir:** 225 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución. Jaime Quintanar Ruiz. Ingeniero Técnico Industrial.

**ANTECEDENTES:**

1. El expediente tuvo entrada en esta Delegación Provincial con fecha 16 de Octubre de 2.006.
2. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 23 de Mayo de 2.006.
3. El expediente fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 17 de Julio de 2.006.
4. El expediente ha sido informado favorablemente mediante Decreto del Alcalde de fecha 28 de Septiembre de 2.006.
5. Transcurrido el período de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 28 de Septiembre de 2.006.
6. Durante el trámite de audiencia al promotor, en fecha 13 de Noviembre de 2.006, se ha presentado escrito donde consta:

*“Que, dentro del plazo concedido, en debido tiempo y forma, por medio del presente formula las siguientes,*

**ALEGACIONES:**

**ÚNICA.- CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALMENTE ESTABLECIDOS PARA LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA.**

*Esta parte manifiesta a los efectos oportunos que cumple los requisitos legalmente establecidos para que le sea concedida la Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la construcción de la nave almacén agropecuario solicitada, y ello en la medida de que ha aportado la documentación legalmente exigida, y de la misma se deduce que reúne los requisitos necesarios, habiéndose pronunciado en tal sentido el Excmo. Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, informando favorablemente la concesión de la licencia de obras solicitada.*

*En su virtud,*

***SUPLICO, V.I.,** tenga por presentado este escrito en debido tiempo y forma, por formulado escrito de alegaciones en el trámite de audiencia otorgado en relación al expediente referenciado, y previos los trámites oportunos dicte en su día resolución en la que se resuelva favorablemente la Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la construcción de la nave almacén agropecuario solicitado.”*

## **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 art. 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 art. 42 de la mencionada normativa.
- El art. 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 art. 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 un uso permitido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal.

- El art. 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 adscritos al sector primario.

La nave agrícola es un uso adscrito al sector primario.

- En el artº 19 del Reglamento del Suelo Rústico se establece que los usos, actividades y construcciones podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando el planeamiento territorial y urbanístico no lo prohíba. Así mismo la superficie mínima de la finca y la ocupación de la edificación serán las fijadas en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

- La construcción proyectada cumple con las determinaciones del art. 16, del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos, número de plantas y altura de la edificación.
- Se justifica en el expediente por el Técnico Municipal el cumplimiento del artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico, referente a la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- La parcela cumple con la superficie mínima de 1,5 Ha en suelo rústico no urbanizable de especial protección, que se establece en el art. 4 para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario, de la orden 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la I.T.P. sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- La construcción proyectada cumple con la ocupación máxima permitida del 10% en el art. 4 del mencionado texto legal.
- La construcción proyectada cumple con los parámetros urbanísticos del Plan General de Ordenación Municipal., respecto a parcela mínima, ocupación, número de plantas y altura de la edificación.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de 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 2/1.998, de 4 de Junio, 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.
2. La superficie de parcela a vincular a la construcción proyectada podría ser de 15.000 m<sup>2</sup>, parcela mínima necesaria para realizar la mencionada construcción.

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

**2.16. - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 55/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AGRICOLA Y PORCHE, promovido por EXPLOTACIONES AGRARIAS DON MIGUEL S.L., de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 144, parcela 2.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de ordenación 9.9 Regadíos de IRYDA.
- **Superficie de la parcela:** 53,7655 Ha
- **Superficie a construir:** 885 m<sup>2</sup> (Nave agrícola 525 m<sup>2</sup> y porche 360 m<sup>2</sup>)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de construcción. José M<sup>a</sup> Menchén Alumbrosos. Ingeniero Agrónomo.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El expediente tuvo entrada en esta Delegación Provincial con fecha 27 de Octubre de 2.006, solicitando modificación del exp. nº 10/2006, respecto de la ubicación, siendo la nueva en el polígono 144, parcela 2 (en lugar de la parcela 3) a la que se le otorgo Calificación Urbanística en el C.P.U de sesión 10 de abril de 2006, ambas parcelas se encuentran adosadas.
2. El expediente ha sido informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 6 de Julio de 2.006.
3. El expediente ha sido informado favorablemente mediante Decreto del Alcalde de fecha 20 de Octubre de 2.006.
4. Transcurrido el período de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 20 de Octubre de 2.006.
5. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

#### **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 art. 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 art. 42 de la mencionada normativa.
- El art. 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 art. 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 un uso permitido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal.

- El art. 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 adscritos al sector primario.

La nave agrícola es un uso adscrito al sector primario.

- En el artº 19 del Reglamento del Suelo Rústico se establece que los usos, actividades y construcciones podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando el planeamiento territorial y urbanístico no lo prohíba. Así mismo la superficie mínima de la finca y la ocupación de la edificación serán las fijadas en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.
- La construcción proyectada cumple con las determinaciones del art. 16, del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos y ejes de caminos, número de plantas y altura de la edificación.
- Se justifica en el expediente por el Técnico Municipal el cumplimiento del artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico, referente a la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- La parcela cumple con la superficie mínima de 1,5 Ha en suelo rústico no urbanizable de especial protección, que se establece en el art. 4 para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario, de la orden 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la I.T.P. sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- La construcción proyectada cumple con la ocupación máxima permitida del 10% en el art. 4 del mencionado texto legal.
- La construcción proyectada cumple con los parámetros urbanísticos del Plan General de Ordenación Municipal., respecto a parcela mínima, ocupación, número de plantas y altura de la edificación.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de 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 2/1.998, de 4 de Junio, 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.
2. La superficie de parcela a vincular a la construcción proyectada podrá ser de 1,5 Ha, superficie de parcela mínima necesaria para realizar la mencionada construcción.

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

**2.17. - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 11/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE PARA GANADO OVINO, promovido por D. JOSÉ-ANGEL TAJUELO GÓMEZ-CALCERRADA, 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 45, parcelas 45 y 102.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de ordenación 9.7 Regadío entre viñas.
- **Superficie de la parcela:** 21.114 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 279 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Oscar Ruiz Gallego Vela. Ingeniero Técnico Agrícola.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El expediente tuvo entrada en esta Delegación Provincial con fecha 14 de Marzo de 2.006.
2. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 23 de Octubre de 2.006.
3. El expediente ha sido informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 23 de Octubre de 2.006.
4. El expediente ha sido informado favorablemente mediante Decreto del Alcalde de fecha 23 de Octubre de 2.006.
5. Transcurrido el período de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 23 de Octubre de 2.006.
6. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

#### **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 art. 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 art. 42 de la mencionada normativa.
- El art. 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 art. 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 un uso permitido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal.

- El art. 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 adscritos al sector primario.

La nave para ganado ovino tiene un uso adscrito al sector primario.

- El art. 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:

- Informe de la Delegación de Medio Ambiente, de fecha 6 de Abril de 2.006, donde consta:

➤ *Respecto a la normativa de Conservación de la Naturaleza.*

*Al tratarse de terrenos agrícolas no se prevé ninguna afección significativa sobre la vegetación de la zona. No obstante, cabe recordar que en el caso de que sea necesario la eliminación de vegetación natural para la implantación de infraestructuras (camino, nave, otras instalaciones...) antes del inicio de las obras deberá obtener la autorización expresa a que se refiere el Decreto 73/1990, de 21 de junio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988, de 31*

*de mayo, de conservación de suelos y protección de cubiertas vegetales naturales.*

➤ *Respecto a la normativa de Impacto Ambiental.*

*El proyecto presentado no se encuentra incluido en ninguno de los anexos de la normativa de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla La Mancha (Decreto 178/2002, de 17 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto Ambiental en Castilla-La Mancha).*

- Escrito del Ayuntamiento, de fecha 4 de Julio de 2.006, remitiendo el expediente a la Comisión Provincial de Saneamiento.
- En el artº 19 del Reglamento del Suelo Rústico se establece que los usos, actividades y construcciones podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando el planeamiento territorial y urbanístico no lo prohíba. Así mismo la superficie mínima de la finca y la ocupación de la edificación serán las fijadas en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.
- La construcción proyectada cumple con las determinaciones del art. 16, del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos y ejes de caminos, número de plantas y altura de la edificación.
- Se justifica en el expediente por el Técnico Municipal el cumplimiento del artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico, referente a la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- La parcela cumple con la superficie mínima de 1,5 Ha en suelo rústico no urbanizable de especial protección, que se establece en el art. 4 para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario, de la orden 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la I.T.P. sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- La construcción proyectada cumple con la ocupación máxima permitida del 10% en el art. 4 del mencionado texto legal.
- La construcción proyectada cumple con los parámetros urbanísticos del Plan General de Ordenación Municipal., respecto a parcela mínima, ocupación, número de plantas y altura de la edificación.

**ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de 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 2/1.998, de 4 de Junio, 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. Obtener el Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad.
2. 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.

### 3 - VARIOS

**3.1. - SERVICIO DE URBANISMO - Propuesta de Caducidad de expedientes que han solicitado Calificación Urbanística en Suelo Rústico correspondientes a 2.005, para archivo de los mismos, según lo establecido en el Art. 92 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.**

#### INFORME:

Se adjunta relación de expedientes remitidos a la Delegación de Vivienda y Urbanismo por los Ayuntamientos respectivos para la obtención de la Calificación Urbanística de los mismos durante el año 2.005, a los que se les ha requerido documentación para completarlos y de los que, transcurridos más de 3 meses desde su paralización, sin ser retomados ni completados, procede la caducidad y archivo de los mismos, de acuerdo todo ello con lo establecido en el art. 92 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

#### ACUERDO C.P.U.:

A la vista de lo anteriormente expuesto, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda la caducidad de los mencionados expedientes y el archivo de los mismos.

<b>EXPEDIENTES SUELO RUSTICO SOLICITADA DOCUMENTACION AÑO 2.005</b>				
<b>Nº EXP.</b>	<b>LOCALIDAD</b>	<b>PROPIETARIO</b>	<b>EMPLAZAMIENTO</b>	<b>CONSTRUCCION</b>
2/2005	ALMODOVAR DEL CAMPO	AGROPECUARIA FONTANOSAS S.A.	POL. 125 PARC. 32-F	NAVE ALMACENAMIENTO DE PAJA
5/2005	FERNAN CABALLERO	NUÑEZ HERNANDEZ, EMILIANO	POL. 11 PARC. 75	NAVE USO AGRICOLA
12/2005	CORRAL DE CVA.	GOMEZ GARCIA, TOMAS	POL. 15 PARC. 89	ESTAB. RESG. GANADO EQUINO
17/2005	HERENCIA	OBRAS Y HORMIGONES PREMASA S.L.	POL. 59 PARC. 70	PLANTA HORMIGON (AMP)
23/2005	ARGAMASILLA DE CVA.	XANTRES	POL. 4 PARC. 18	CENTRAL FOTOVOLTAICA
26/2005	POZUELO CVA.	FUNDICIONES LA MANCHA S.A.	POL. 44 PARC. 26	FUNDICION

27/2005	VILLARRUBIA OJOS	TRENOR SUAREZ DE LEZO, JOSE M <sup>a</sup>	POL. 6 PARC. 80010	VIVIENDA UNIFAMILIAR
29/2005	TORNO, EL	COMPLEJO PARQUE CABAÑEROS S.L.	POL. 102 PARC. 3 Y 6002	CAMPAMENTO TURISTICO (CAMPING)
30/2005	ALMADEN	ROMARMA SERVICIOS TURISTICOS S.L.		VIVIENDA RURAL
34/2005	GRANATULA DE CVA.	CARNES DEL CAMPO DE CALATRAVA S.L.	POL. 67 PARC. 2-3	SALA DESPIECE Y ELAB. CARNICOS
35/2005	PORZUNA	CERAMICAS PASTRANA S.A.	POL. 333 PARC. 3494 A 3497, 3507 A 3512, 3514 A 3520 Y 3522	CANTERA
36/2005	VILLAHERMOSA	CAÑADA TOCHOSA S.A.	POL. 110 PARC. 5	RECEP. Y LIMPIEZA PISTACHOS

#### 4 - RUEGOS Y PREGUNTAS

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

V<sup>o</sup> B<sup>o</sup>  
EL PRESIDENTE,