

En Ciudad Real, siendo las 10 horas del día 25 de Abril de dos mil siete, en segunda convocatoria, 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. Angel López Jiménez, Delegado Provincial de la Junta en Ciudad Real.

**VOCALES.-** Ilma. Sra. Dª Inés Alba Fernández, Delegada Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

D. José Diego Caballero Klink, en representación de la Delegación Provincial de Industria y Tecnología

Ilmo. Sr. D. Esteban Esquinas Alcázar, Delegado Provincial de Agricultura.

Ilma. Sra. Dª Angela Sanroma Aldea, Delegada Provincial de Sanidad.

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

Dª Ana Aliseda Pérez de Madrid, en representación de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia.

D. José Antonio Guerrero Arroyo, en representación de la Delegación Provincial de Obras Públicas.

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.

Dª Clara Anguita Hurtado de Mendoza, experta en urbanismo.

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

D. Francisco Chico de Campos, en representación de la Diputación Provincial.

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

D. Antonio Barco Fernández, 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.-** Ilmo. Sr. D. Lorenzo Selas Céspedes, por enfermedad.  
Gabinete Jurídico  
D. Vicente Gallego Asensio

Antes de comenzar el Orden del Día se dio lectura por el Sr. Secretario de la resolución de 15 de Abril de 2007 del Vicepresidente Primero de la Junta de Comunidades por la que se dispone que las funciones atribuidas a la persona titular de la Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en Ciudad Real serán ejercidas, mientras permanezca vacante el cargo, por el Delegado Provincial de la Consejería de Cultura en Ciudad Real D. Angel López Jiménez, la Comisión Provincial se da por enterada, y a continuación se pasa a tratar los asuntos del Orden del Día

## **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. - ALCAZAR DE SAN JUAN - Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana relativa al Cambio de Uso de una Zona de Suelo Urbano Industrial comprendida entre la Ctra. de Tomelloso, Camino de Mamello y Camino de Palacio, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

**0.- TRAMITE ANTERIOR:** CC. PP. UU. de sesiones 22 de Diciembre de 2.005 y 2 de Febrero de 2.007.

### **1.- ANTECEDENTES**

- **Autor Documento Urbanístico:** José Germán Marcos Rubinat. Arquitecto.
- **Población:** 28.199 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 12-03-1992, B.O.P. de 03-06-1992.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Alcázar de San Juan.

## **2.- OBJETO**

Recalificar una zona de Suelo Urbano Industrial ubicada entre la Carretera de Tomelloso, Camino de Mamello y Camino de Palacio.

El cambio de Uso afecta concretamente a un total de 29 Parcelas Industriales, Inscritas ya en el Registro de la Propiedad puesto que el Proyecto de Reparcelación del Planeamiento de Desarrollo del que provienen, ya fue Aprobado Definitivamente.

## **3.- TRAMITACIÓN**

El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U. y fue tramitado anteriormente en C.P.U. de sesiones 22 de Diciembre de 2005 y 2 de Febrero de 2.007.

### **1º Información Pública:**

- Publicación D.O.C.M. nº 116, de 10 de Junio de 2.005.
- Publicación Diario “Lanza”, de 19 de Mayo de 2.005.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

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

- Ayuntamientos de:
  - Villafranca de los Caballeros.
  - Argamasilla de Alba.
  - Herencia.
  - Tomelloso.
  - Manzanares.

No han existido objeciones por parte de los Ayuntamientos que han contestado.

- No existe justificación de petición de los Informes a que hace referencia el Artículo 135 del R.P.L.O.T.A.U., por lo que en este sentido el expediente se considera incompleto.

### **3º Aprobación Inicial:**

- Ayuntamiento Pleno de sesión 27 de Septiembre de 2.005.

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

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

- Propuesta de Recalificación de Uso Industrial a Residencial por parte de los propietarios de las 29 Parcelas afectadas.
- Convenios suscritos entre el Ayuntamiento y cada uno de los propietarios, de forma independiente, de las 29 Parcelas Recalificadas.
- Ubicación actual y futura de las Zonas Industriales de la localidad en otros lugares de ésta (J.C.C.M., S.E.P.E.S., etc.), intentando agrupar el Uso Industrial en sitios concretos del Municipio.
- Antecedentes en cuanto a otras Recalificaciones similares ubicadas en la misma Zona que la que ahora se plantea.

## **5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN ESTIMADA EN C.P.U. DE 22 DE DICIEMBRE DE 2005**

Recalificar de Uso Industrial a Residencial 29 Parcelas ubicadas supuestamente en la Primera Fase del Plan Parcial Industrial S.1.3. El Suelo afectado cuenta con todas las Infraestructuras realizadas o avaladas íntegramente ante el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan. Sobre el Suelo afectado únicamente existen tres Naves Industriales edificadas, estando en uso únicamente dos de éstas; por lo que la Modificación establece que las construcciones existentes podrán mantenerse sin variar su uso actual, si bien no podrán ampliarse ni realizar obras que no sean las de mero mantenimiento o adecuación de sus instalaciones pero conservando la edificabilidad actual.

El Documento Técnico asume que la Edificabilidad Neta Industrial de cada parcela afectada será reconvertida a Residencial con Tipologías Colectiva y Unifamiliar. En total la Edificabilidad afectada es de 85.673,25 m<sup>2</sup>, antes y después de la Recalificación; Edificabilidad a repartir sobre unas parcelas incluidas dentro de un área delimitada de la que se desconoce su extensión.

En cuanto al número de viviendas que se obtendrán, se detectan un total de 543 Unidades Residenciales, procedentes de la siguiente previsión:

- Parcela nº 1.....	8 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 2.....	1 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 3.....	1 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 3 A.....	1 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 3 B.....	1 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 4.....	19 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 5 y 6.....	100 Viv. Residencial Colectiva
- Parcela nº 7.....	4 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 8.....	2 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 9.....	2 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 10.....	2 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 11.....	2 Viv. Residencial Unifamiliar

- Parcela nº 12.....	2 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 13.....	4 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 14 y 15.....	20 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 16.....	8 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 17.....	25 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 18 y 19.....	66 Viv. Residencial Colectiva
- Parcela nº 20.....	9 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 21.....	24 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 22.....	70 Viv. Residencial Colectiva
- Parcela nº 24.....	2 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 25.....	73 Viv. Residencial Colectiva
- Parcela nº 26.....	20 Viv. Residencial Unifamiliar
- Parcela nº 27.....	14 Viv. Residencial Unifamiliar
- <u>Parcela nº 29.....</u>	<u>63 Viv. Residencial Colectiva</u>
- Nº total de Viviendas.....	543 Viviendas
- Incremento de Población prevista:	1.358 Habitantes como mínimo

La zona actual en su conjunto, Plan Parcial, ya efectuó las Cesiones de Suelo que en su momento se le exigieron.

Aunque no se justifica, se asume que las Obras de Urbanización existentes servirán totalmente con el Cambio de Uso, cuestión discutible por otro lado. El Proyecto de Urbanización al que hace referencia fue ejecutado en el año 2.004.

Igualmente, parece asumirse aunque no se concreta, que el aumento de Densidad podrá ser compensado con los Sistemas Generales existentes, al igual que sucede con el Equipamiento Educativo existente en la localidad.

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

- El Documento Técnico cita el cumplimiento de la L.O.T.A.U. y del Reglamento de ésta, se supone que el de Planeamiento, meramente a efectos de su tramitación, no ajustándose en cuanto al contenido técnico que en aplicación de dicha Ley y Reglamento le resulta exigible.
- No existe justificación alguna respecto del Régimen Urbanístico que le es exigible al Suelo Recalificado en aplicación tanto del T.R.L.O.T.A.U. como del R.P.L.O.T.A.U.; justificaciones a efectos de determinar la “Consolidación o No Consolidación” del Suelo afectado por el Cambio de Uso.
- Aunque el Documento Técnico asume que el Suelo afectado por el expediente es Urbano, y que cuenta con todos los Servicios Urbanísticos, deberá especificarse si las Obras de Urbanización fueron recibidas por el Ayuntamiento y en cualquier caso ajustarse, al igual que en el punto anterior, a lo que determinan los Artículos 45 del T.R.L.O.T.A.U. y 105 del R.P.L.O.T.A.U., debiéndose ajustar necesariamente a lo que estos Artículos determinan.

- Se deberá evaluar la Edificabilidad Bruta Residencial del área que, aunque delimitada pero no definida, engloba el Suelo Recalificado. En este sentido se considera a modo de recomendación la conveniencia de recoger el área actual junto con las anexas y similares, mediante el establecimiento de las Zonas de Ordenación Urbanística que se consideren oportunas.
- Se deberá realizar un estudio comparado de las Cesiones, ya realizadas, con Uso Industrial, y las que en función de la Recalificación se deberán hacer, en el sentido de comparar los Sistemas Locales antes y después de la Modificación.

En cuanto a los Sistemas Generales, y al aumento de la Población prevista, se deberá justificar expresamente lo que determina el Artículo 24, 1, e) del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

#### **OBSERVACIONES:**

- El expediente no se ajusta a lo que establece el Artículo 135 del R.P.L.O.T.A.U., siendo total la ausencia de los Informes que como Documentación Sectorial determina dicho Artículo; Informes que necesariamente se deberán presentar.
- Dada la proximidad del Suelo afectado por la Recalificación respecto del Cementerio de la localidad, se deberá recabar Informe Sectorial de Sanidad relativo a lo que establecen los Decretos 72/99 y 175/05 de Sanidad Mortuoria.
- En base a lo que establece la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental, se deberá realizar la Consulta correspondiente respecto de la necesidad o no de someter el expediente a la Evaluación Ambiental Preliminar que dicha Ley determina.
- Se deberá solicitar el Informe Preceptivo de la Consejería de Educación y Ciencia al que hace referencia el Anexo IV del R.G.L.O.T.A.U. respecto de las Reservas de Suelo para Uso Educativo; todo ello independientemente de que en el Documento Técnico de la Modificación se asuma la no necesidad de dicha Reserva de Suelo en base a los Equipamientos Educativos existentes en la localidad.
- El nuevo Documento Técnico que remitan, subsanado y completado según las Consideraciones anteriores y las presentes Observaciones, deberá venir con la Aprobación Inicial de que fue objeto el expediente, ya que el ejemplar remitido está mal Diligenciado puesto que no se trata de la Aprobación Definitiva del mismo, sino de la Inicial.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda SUSPENDER la APROBACIÓN DEFINITIVA de la Modificación Puntual de referencia en base a las Consideraciones y Observaciones que de ésta se realizan.

#### **NUEVA DOCUMENTACION REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:**

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de 22 de Diciembre de 2005, el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan retoma el expediente y remite en fecha 21 de Noviembre de 2006, la siguiente Documentación:

1º Documentación Administrativa consistente en:

- Informe Favorable de la Delegación de Sanidad, dada la no afección del expediente urbanístico al Cementerio Municipal.

- Informe de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, poniendo en conocimiento que no es necesario someter el expediente al trámite reglado de Evaluación Ambiental Preliminar, puesto que únicamente Recalifica y no Reclasifica Suelo Rústico.

- Informe de la Delegación de Educación y Ciencia, poniendo en conocimiento la inexistencia de inconvenientes a la Recalificación de Suelo Industrial a Residencial que conlleva el expediente, puesto que las necesidades de escolarización en la zona están cubiertas por los centros allí ubicados, existiendo Suelo Educativo en los Polígonos colindantes.

- Argumentos de la unanimidad Municipal respecto de la Recalificación de Suelo Industrial a Residencial que plantea la Modificación Puntual.

2º Documentación Técnica, suscrita en Octubre de 2006, de cuyo examen se desprende, entre otros, que:

- El Suelo Urbano Recalificado es Consolidado en base a lo que determina el Artículo 45,1,A,a) del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

- Se delimita una zona de Ordenación Urbanística (Residencial) cuyas características son:

- Superficie de la Z.O.U.: 108.380,51 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Bruta: 85.673,25 m<sup>2</sup>t
- Coeficiente de Edificabilidad: 0,79 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s

- En el desarrollo del Plan Parcial se preveían unas cesiones de Suelo de:

- 21.760 m<sup>2</sup> de Zona Verde de Sistema General.
- 24.240 m<sup>2</sup> de Espacios Libres de Sistema Local.
- 29.776 m<sup>2</sup> de Equipamientos Públicos.

- La Cesión de Aprovechamiento que se le realizó al Ayuntamiento ascendió al 15% en lugar del mínimo obligatorio del 10% (¿?).

**OBSERVACIONES A LA ÚLTIMA DOCUMENTACION ADMINISTRATIVA Y TECNICA REMITIDA:**

- Documentación Administrativa:

Continúa sin justificarse el Trámite Administrativo que establece el Artículo 135,2,b) del R.P.L.O.T.A.U., fundamentalmente en cuanto a los Informes que el mencionado Artículo establece. En este sentido se estima que el Informe que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística puede asimilarse al acuerdo emitido por la C.P.U. en sesión de 22 de Diciembre de 2005.

- Documentación Técnica:

Únicamente quedan justificadas las cuestiones relativas a:

- Argumentos del Ayuntamiento en cuanto a la Recalificación de Suelo que se plantea; justificaciones totalmente válidas respecto al Modelo Territorial que persigue el Ayuntamiento al plantear la Recalificación.

- Consideración de Suelo Urbano Consolidado del Suelo Recalificado; consideración discutible puesto que la Urbanización del área es para Suelo Industrial, con ausencia de Aprovechamiento Preexistente.

En cuanto a la Z.O.U. que se sugería, se comprueba que únicamente se delimita, sin hacerse referencia para nada a lo que para éstas Zonas de Ordenación establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., para lo que habrá de tenerse en cuenta no solo la Equivalencia de Aprovechamiento Industrial y Residencial, sino la mayor rentabilidad económica de éste último uso frente al primero. En éste sentido se recomienda hacer uso de los Coeficientes Correctores de Uso y Tipología que establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U., no solo en cuanto a Calificación Industrial y Residencial, sino en cuanto a Tipología Residencial Unifamiliar y en Bloque.

No obstante, y en general, se reiteran todas las cuestiones de carácter técnico que ya se indicaban en la C.P.U. de 22 de Diciembre de 2005, sin olvidar que las Cesiones ya efectuadas serían para Uso Industrial frente a las que habría que realizar ahora para Uso Residencial, debiendo entonces complementarse los Estándares de Calidad Urbana e incluso la Cesión de Aprovechamiento Lucrativo realizado entonces; comparaciones que demostrarán en definitiva la Consolidación o No del Suelo objeto de Recalificación, ya que los argumentos que contiene el último Documento Técnico remitido únicamente lo son a efectos de Urbanización del área.

**ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN DE 2 DE FEBRERO DE 2.007:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda volver a SUSPENDER la APROBACION DEFINITIVA de la Modificación Puntual de referencia en base a las Observaciones que se realizan de la última Documentación Administrativa y Técnica remitida por el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, así como por considerar en definitiva que no quedan justificadas las finalidades a) y b) del punto 3 del Artículo 136 del Reglamento de

Planeamiento de la L.O.T.A.U.

Cuando el expediente urbanístico sea retomado de nuevo deberá ser Informado por el Servicio Técnico Municipal del Ayuntamiento, puesto que hasta el momento ha sido remitido sin ser Informado por el mismo.

### **NUEVA DOCUMENTACIÓN REMITIDA:**

A/ A raíz del acuerdo de la C.P.U. de 2 de Febrero de 2.007, el Ayuntamiento presentó directamente el 28 de Marzo, y sin oficio de remisión, la siguiente Documentación:

- Informe Técnico emitido por “Aguas de Alcázar”, fechado el 15 de Marzo de 2.006, del cual se desprende por los datos numéricos que contiene, que las Infraestructuras existentes tanto a nivel de Abastecimiento de Agua, como a nivel de Saneamiento están capacitadas para absorber el incremento de población que conlleva la Recalificación que plantea la Modificación Puntual de referencia.
- Informe Favorable del Arquitecto Municipal, emitido el 27 de Marzo de 2.007.
- Certificado del Secretario del Ayuntamiento, fechado el 27 de Marzo de 2.007, relativo a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Compensación y a la recepción de las Obras de Urbanización del Sector S.1.3, 1ª Fase; por lo que todos los terrenos Dotacionales y los Viales ya han sido transmitidos al Ayuntamiento de Alcázar de San Juan de forma gratuita.
- Petición de Informe, en materia de accesibilidad, a la Delegación de Bienestar Social, en fecha 23 de Febrero de 2.007.
- Informe, emitido sin fechar, realizado por el Arquitecto Redactor de la Modificación Puntual mediante el que se comparan los:

**1º Datos de partida y superficies del Plan Parcial S.1.3., Aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real en sesión de 7 de Marzo de 1.995.**

#### Plan Parcial

SUPERFICIE TOTAL DE ACTUACIÓN: 222.773,52 m<sup>2</sup>

SISTEMAS GENERALES: 21.760,00 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DEL SECTOR: 201.013,52 m<sup>2</sup>

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (ZONAS VERDES): 24.240 m<sup>2</sup>

SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL: 8.040,55 m<sup>2</sup> de los cuales corresponden:

Equipamiento social: 2.010,14 m<sup>2</sup>

Equipamiento comercial: 2.010,14 m<sup>2</sup>

Equipamiento deportivo: 4.020,27 m<sup>2</sup>

### 1ª fase del Plan Parcial

Como la 1ª fase del Plan Parcial es un 59,10% del total del sector, le corresponden:

SUPERFICIE 1ª FASE: 131.821,51 m<sup>2</sup>

SISTEMAS GENERALES: 12.860 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DEL SECTOR: 118.961,51 m<sup>2</sup>

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (ZONAS VERDES): 14.325,84 m<sup>2</sup>

SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL: 4.751,96 m<sup>2</sup> de los cuales corresponden:

Equipamiento social: 1.187,99 m<sup>2</sup>

Equipamiento comercial: 1.187,99 m<sup>2</sup>

Equipamiento deportivo: 2.375,97 m<sup>2</sup>

**2º Cálculos realizados para la 1ª Fase del Plan Parcial, partiendo de la hipótesis de que fuera un Suelo Rústico (¿?), aplicando el Texto Refundido de la L.O.T.A.U.**

SUPERFICIE 1ª FASE: 131.821,51 m<sup>2</sup>

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 543 viviendas

EDIFICABILIDAD: 85.673,25 m<sup>2</sup>

SISTEMA GENERAL ZONAS VERDES: 1.000 m<sup>2</sup>/200 hab x 3 hab/viv x 543 viviendas  
= 8.145 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DEL SECTOR: 123.676,52 m<sup>2</sup>

DOTACIONAL VERDE: 10% (123.676,52) = 12.367,65 m<sup>2</sup>

SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO: 20% (85.673,25 m<sup>2</sup>) = 17.134,65 m<sup>2</sup> de los cuales corresponden:

Uso educativo: 12 m<sup>2</sup> x 543 viv = 6.516 m<sup>2</sup>

Uso deportivo: 6 m<sup>2</sup> x 543 viv = 3.258 m<sup>2</sup>

Uso dotacional: 7.360,65 m<sup>2</sup>

Por lo tanto:

DENOMINACION	ANTES	AHORA	DIFERENCIA
Sistema General	12.860,00	8.145,00	4.715,00 m <sup>2</sup> (sobran)
Zonas Verdes	14.325,84	12.367,65	1.957,35 m <sup>2</sup> (sobran)
Sistema local dotacional público	4.721,96	17.134,65	12.382,69 m <sup>2</sup> (faltan)

Por lo tanto entre el defecto y el exceso de metros, nos faltan 5.710,34 m<sup>2</sup> destinados a sistema local dotacional público.

B/ Igualmente, y al objeto de completar el expediente, el Ayuntamiento remite, en fecha 19 de Abril de 2.007, los siguientes Informes:

- Informe Favorable de Bienestar Social relativo a accesibilidad (Artículo 135,2,b) R.P.L.O.T.A.U.), enviado al Ayuntamiento de Alcázar de San Juan el 11 de Abril de 2.007.
- Informes de la Dirección General del Agua, relativos a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración (Artículo 135,2,b) R.P.L.O.T.A.U.), enviados al Ayuntamiento el 12 de Abril de 2.007, y de cuya lectura no se deducen impedimentos a la Recalificación de Suelo que plantea el expediente Innovador del P.G.O.U.
- Petición de Informe del Ayuntamiento a la Federación de Asociaciones de Discapacitados (Cocemfe-Oretania), relativo a accesibilidad (Artículo 135,2,b) R.P.L.O.T.A.U.). La solicitud data del 23 de Febrero de 2.007, y el Informe que tendría que emitir la mencionada Federación o no ha sido emitido, o al menos no ha sido enviado por el Ayuntamiento.

#### **CONSIDERACIONES A LA ÚLTIMA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR EL AYUNTAMIENTO EL 28 DE MARZO DE 2.007:**

A/ En cuanto al Informe, sin fechar, del Arquitecto Redactor de la Modificación

- No se aporta ningún Plano de Ordenación donde se reflejen las ubicaciones de los Usos a los que se hace referencia ni mediante los que se delimita la 1ª Fase del Sector S.1.3 a la que ahora se hace alusión.
- Se desconoce la suficiencia o no del Estándar Urbanístico relativo a la Reserva de Aparcamientos Públicos.
- Se desconocen igualmente las superficies correspondientes a Viales Públicos y a Suelo Neto Edificable, puesto que no se aporta ningún cuadro que refleje el reparto superficial de todos los Usos, incluidos los no lucrativos, contemplados en el ámbito de la Z.O.U.

- Tanto si la Z.O.U. de 131.821,51 m<sup>2</sup> de Superficie Bruta es considerada como Suelo No Consolidado Residencial, o como Suelo Urbanizable Residencial, deberá contemplarse el porcentaje de Aprovechamiento Lucrativo que irá destinado a Viviendas con algún Régimen de Protección.
- Igualmente deberán contemplarse los Coeficientes Correctores en cuanto a las diferentes Tipologías Edificatorias Residenciales, puesto que el Uso es único (Residencial) al objeto de justificar numéricamente la asunción de exención del 10% del Aprovechamiento Lucrativo que recoge el Informe del Arquitecto Municipal, de fecha 27 de Marzo de 2.007, en base todo ello a las Cesiones ya realizadas por los propietarios a los que se les Recalifica el Suelo.
- Del análisis comparado de las Cesiones Realizadas y de las Cesiones que le serían exigible al ámbito recalificado, como Suelo Urbano No Consolidado (y “NO RÚSTICO” como se cita en el Informe) con Uso Residencial; efectivamente se comprueba en base a lo que establece el Artículo 21,4,A) del Reglamento de Planeamiento que la Z.O.U. de 108.380,51 m<sup>2</sup>, que ya se asumió en C.P.U. de 2 de Febrero de 2.007, y que ahora se establece en 131.821,51 m<sup>2</sup> con Sistemas Generales adscritos, y de 123.673,52 m<sup>2</sup> sin ellos, que el déficit de Suelo Dotacional Público de Sistema Local no sería de 5.710,34 m<sup>2</sup>, como se asume en el Informe del Arquitecto Redactor, sino de 12.382,69 m<sup>2</sup>, puesto que no procede compensar el mencionado déficit a base de los excedentes de Sistema General de Zona Verde (4.715 m<sup>2</sup>) y de Sistema Local también de Zona Verde (1.957,35 m<sup>2</sup>)
- Respecto del déficit de Cesiones al que se hace referencia en el punto anterior, se advierte que éste ascendería a los mismos m<sup>2</sup> y con el mismo Uso (12.382,69 m<sup>2</sup> de Suelo Dotacional Público) si se partiera de la base de considerar un hipotético Sector Urbanizable Residencial de 131.821,51 m<sup>2</sup> de superficie con Sistemas Generales adscritos.
- Independientemente del Informe de Educación y Ciencia, y en base a lo que establece el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. los 6.516 m<sup>2</sup> de Suelo tendrán destino Educativo (Sistema Local Dotacional Público), ya que como dicho Anexo establece: “Con más de 350 Viviendas en el Planeamiento se Calificarán expresamente para Uso Educativo como mínimo 12 m<sup>2</sup> de Suelo por Vivienda”.

B/ En cuanto a la Documentación Administrativa presentada

- Deberán justificar en base a qué precepto Legal o Reglamentario se pueden monetarizar los Suelos Dotacionales Escolares al no ser precisos al parecer en la Zona Recalificada; monetarización a la que hace referencia el Informe Técnico Municipal, de fecha 27 de Marzo de 2.007.

**ACUERDO C.P.U.**

la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda volver a SUSPENDER la APROBACIÓN DEFINITIVA de la Modificación Puntual de referencia en base a las Observaciones que se realizan de la última Documentación Administrativa y Técnica

presentada por el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, así como por considerar en definitiva que no queda justificada aún la finalidad b) del punto 3 del Artículo 136 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., mediante la que se requiere en la Ordenación Estructural del Plan unas determinaciones con precisión suficiente para garantizar la correcta organización del desarrollo urbano, y con tal fin, recabar la creación, ampliación o mejora de las reservas para Espacios Públicos y demás Dotaciones, así como velar por la idoneidad de las previstas para servicios supramunicipales; debiéndose limitar en el caso que contempla la Modificación Puntual de referencia a justificar y cumplir necesariamente todos los Estándares de Calidad Urbana que establece el T.R. y R.P.L.O.T.A.U. para el ámbito de la Zona de Ordenación Urbanística que finalmente se establezca, partiendo de la base comparada de asumir dicha Z.O.U. como Suelo Urbanizable Residencial preferentemente, puesto que el análisis comparado de las Cesiones de Suelo ya realizadas proceden de Suelo Urbanizable (Industrial).

## **1.2. - ALMADÉN - Modificación Puntual nº 1/2005 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

**0. TRAMITE ANTERIOR:** C.P.U. de sesión de 5 de Julio de 2005

### **1.- ANTECEDENTES**

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA, Servicio de Asesoramiento de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- **Población:** 6.406 Habitantes (I.N.E. 1-1-2006)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 5-12-1984, D.O.C.M. de 27-2-1985.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Almadén.

### **2.- OBJETO**

1º Reclasificar 7.728 m<sup>2</sup> de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano Consolidado, con Uso Global Dotacional.

2º Reclasificar 40.124 m<sup>2</sup> de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbanizable, con Uso Global Residencial (finalmente 44.900 m<sup>2</sup>).

El nuevo Sector delimitado se denominará Sector Residencial “Peñarrubia”.

3º En total la superficie de Suelo Rústico de Reserva afectada y Reclasificada asciende a 47.852 m<sup>2</sup> (finalmente 52.628 m<sup>2</sup>).

4º El Suelo Reclasificado, de titularidad Municipal en principio, proviene de diferentes

parcelas incluidas en el Polígono Catastral de Rústica nº 4.

La Reclasificación también incluye parte de un camino público que conecta con una calle existente en el Suelo Urbano próximo al área de actuación; dicho camino pertenece al Polígono Catastral 9003.

### **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.

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

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

1º Necesidad de ampliar la parcela donde se construirá el futuro “Centro de Especialidades Médicas, Diagnóstico y Tratamiento” de la localidad, evitando así el desplazamiento de la población a centros similares de otros Municipios.

2º Fomentar y favorecer el acceso a la vivienda mediante la creación de Suelo Residencial a precios asequibles, puesto que el destino del Suelo Reclasificado será Residencial Público, sujeto a algún Régimen de Protección Pública.

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

Atendiendo a cada una de las partes de que se compone la Modificación Puntual 1/2005 de referencia, la descripción de ésta es la siguiente:

1º La Reclasificación de los 7.728 m<sup>2</sup> de Suelo Rústico de Reserva, que pasarán a Suelo Urbano Consolidado Dotacional, se le agregarán a una parcela urbana donde están ubicados actualmente el Centro de Atención Temprana y el Centro de Salud de la localidad, ya que ambas parcelas son adyacentes y contiguas, además de ser de propiedad Municipal.

Con la Reclasificación planteada se podrá edificar el futuro “Centro de Especialidades Médicas” que ejecutará el SESCAM; estando repartidas de la siguiente forma:

- Uso Dotacional Sanitario Asistencial.....	3.750 m <sup>2</sup>
* - Uso Dotacional de Comunicaciones.....	2.655 m <sup>2</sup>
- <u>Uso Dotacional Genérico.....</u>	<u>1.323 m<sup>2</sup></u>
- Superficie Total.....	7.728 m <sup>2</sup>

\* Vial de Servicio de 8,25 m de ancho, exigido por el SESCAM, ubicado en la parte posterior del Centro de Especialidades.

El acceso rodado a todas las instalaciones previstas seguirá realizándose desde la Avda. del Parque.

Al Suelo Dotacional resultante le será aplicable la Ordenanza Vigente en las N.N.S.S., salvo en lo referente a parcela mínima, puesto que la nueva parcela obtenida para ese uso será indivisible salvo en los casos que se planteen posibles Cesiones a otras Administraciones Públicas.

2º La Reclasificación de los 40.124 m<sup>2</sup> (finalmente 44.900 m<sup>2</sup>) de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbanizable Residencial de Protección Pública, lleva aparejada además la definición pormenorizada de dicho Sector, debiendo destacarse de éste que tiene prevista una Densidad Residencial de 45 viviendas/Ha, lo que supone un total de 180 nuevas viviendas previstas, lo que a razón de 2,7 Habitantes por Unidad arroja una Reserva de Sistemas Generales estimada en 1.215 m<sup>2</sup> de Suelo, además de los Sistemas Locales Legalmente exigibles.

## **6.- CONSIDERACIONES**

La Modificación Puntual no afecta a Zonas Verdes ni Legaliza actuaciones de ningún tipo; por lo que no se requiere trámite administrativo previo ante la Comisión Regional de Urbanismo.

El expediente deberá justificar expresa y fundamentalmente el cumplimiento de los Artículos 24 y 39 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., y 119, 120 y 121 del Reglamento de Planeamiento de dicha Ley; más todos aquellos Artículos y Disposiciones Transitorias o Adicionales que resulten exigibles en aplicación del T.R.L.O.T.A.U., así como de los Reglamentos de Planeamiento y Suelo Rústico de dicha Ley.

## **OBSERVACIONES**

En aplicación tanto del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. y del Reglamento de Planeamiento de ésta, como de la Legislación Medioambiental correspondiente, el expediente urbanístico sometido a Informe requerirá de forma complementaria y Vinculante de la Evaluación Ambiental Preliminar que conlleva la Reclasificación de los 47.852 m<sup>2</sup> de Suelo Rústico de Reserva que pasarán a Suelo Urbano Consolidado por un lado y a Suelo Urbanizable Residencial por otro.

Respecto del Camino Vecinal que aparece como lindero del nuevo Sector Urbanizable “Peñarrubia”, concretamente respecto del tramo que queda excluido del Sector, se recomienda que se evalúe y reconsidere la fragmentación de parcelas, que aparentemente, queda entre dicho Camino y el límite Norte del Sector, sobre todo a efectos de Superficies Mínimas de Parcelas resultantes en Suelo Rústico.

## **ACUERDO C.P.U. DE SESION DE 5 DE JULIO DE 2005**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir como Informe las Consideraciones y Observaciones que recoge el Informe de la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Urbanismo.

El ejemplar del Proyecto Técnico, del que el Ayuntamiento solicita que se le devuelva junto con el presente Informe, no se podrá devolver puesto que es el Documento Técnico en el que se basa el Informe que se emite.

### **NUEVA DOCUMENTACION RECIBIDA POSTERIORMENTE AL ACUERDO DE LA C.P.U. DE 5 DE JULIO DE 2005**

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de 5 de Julio de 2005 se ha ido recibiendo la siguiente documentación más relevante:

- Con fecha 18 de Agosto de 2005 se recibe nueva documentación administrativa remitida por el Ayuntamiento de Almadén de entre la que se destaca la siguiente, por resultar más significativa:
  - Publicaciones efectuadas en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, en el Diario “La Tribuna” de Ciudad Real de 24 de Mayo de 2005 y en el D.O.C.M. nº 109 de 1 de Junio de 2005.
  - Informe de Cocemfe-Castilla-La Mancha, emitido el 18 de Julio de 2005, mediante el que se comprueba que la Modificación Puntual tiene en cuenta la Legislación Sectorial en materia de Accesibilidad.
  - Informes de la Dirección General del Agua, relativas a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración, enviados al Ayuntamiento de Almadén el 11 de Julio de 2005. (Informes que luego se actualizarán con fecha 13 de Julio de 2006)
  - Decreto de Alcaldía, de fecha 14 de Abril de 2005 relativo al inicio del expediente de la Modificación Puntual nº 1/2005 de las N.N.S.S. de Almadén.
  - Certificado del Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 28 de Julio de 2005 donde se acordó entre otros la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual nº 1/2005.
  - Informe de la Secretaría General del Ayuntamiento de Almadén, de fecha 12 de Julio de 2005, relativo a la inexistencia de alegaciones ni reclamaciones durante la exposición pública de la Modificación Puntual nº 1/2005 de las N.N.S.S.
- Autorización de los Trabajos Arqueológicos, emitida por la Delegación Provincial de Cultura en fecha 25 de Noviembre de 2005.
- Evaluación Ambiental Preliminar de Expte: PL/OT/CR/617, emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en fecha 21 de Noviembre de 2005.
- Informe-Adecuación de la Modificación Puntual nº 1/2005 a la E.A.P. que le resulta exigible, emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio

Ambiente y Desarrollo Rural en fecha 15 de Junio de 2006 y cuyo literal es el siguiente:

*“En relación con la “Modificación-Innovación n° 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de la localidad de Almadén” que se adjunta, le comunico que el documento técnico presentado para adecuarse al contenido de la Evaluación Ambiental Preliminar emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental de esta Consejería (PL/OT/CR/617) debe ser completado en los siguientes aspectos:*

*En relación con la medida vinculante primera debe fijarse la banda de protección de los arroyos.*

*En relación con la medida vinculante segunda debe incorporarse anexo o informe técnico que garantice la existencia de capacidad de depuración antes del inicio de los usos y actividades previstos.*

*También debe justificarse el cumplimiento de las medidas vinculantes séptima y octava.”*

- Informe Favorable de la Unidad Técnica de la Delegación de Bienestar Social, fechado el 23 de Junio de 2005.
- Nuevos Informes de la dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas, relativas a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración y de cuya lectura no se deducen impedimentos a la Reclasificación de Suelo que plantea el expediente en cuanto a las Infraestructuras Municipales sobre las que los Informes se pronuncian.

Los nuevos Informes emitidos por la D.G.A. datan del 7 de Julio de 2006 y se fundamentan básicamente en los datos de los nuevos consumos medios diarios de agua potable por habitante, así como de los nuevos volúmenes de aguas residuales generados por el incremento de población (estimado en 486 nuevos habitantes)

- Informe de la empresa “Inima” (Servicios Europeos de Medio Ambiente, S.A.), como empresa que explota y mantiene la E.D.A.R. de Almadén, de cuya lectura se desprende que la mencionada Estación Depuradora está capacitada para absorber el aumento de la generación de aguas residuales que generarán las 180 viviendas previstas. Este Informe data de fecha desconocida.
- Informe de la empresa “Gestagua” (Gestión y Técnicas del Agua, S.A.), como encargada del Abastecimiento de Agua Potable, de cuya lectura se deduce que las Infraestructuras existentes (Captación superficial en el Pantano Presa Quejigo Gordo que abastece a todo el término Municipal de Almadén), está capacitada para absorber el aumento de la demanda de agua producida por la Modificación Puntual planteada, con total conectividad con la red de distribución del agua, encontrándose ésta garantizada y con viabilidad asegurada. Este

Informe data del 17 de Marzo de 2005.

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, del Ministerio de Medio Ambiente, emitido el 18 de Enero de 2007, mediante el que Informa Favorablemente la Modificación Puntual nº 1/2005 de referencia con la “condición de que se canalice el arroyo de la Pila en todo el tramo que delimita y es colindante con el Sector afectado, adoptando como solución en cuanto a dicha canalización cualquiera de las dos Secciones Tipo que citan en el mencionado Informe.
- Nuevo Documento Técnico de la Modificación Puntual nº 1/2005, suscrito por el mismo Equipo Redactor (URBANATURA), fechado en Febrero de 2007 (a título informativo se indica que el Documento Técnico Informado por la C.P.U. de sesión de 5 de Julio de 2005 estaba fechado en Marzo de 2005), pero no Diligenciado con la Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento, de cuyo examen se comprueba que:
  - Se han incorporado 4.776 m<sup>2</sup> al sector Urbanizable “Peñarrubia”, pasando de una superficie bruta de 40.124 m<sup>2</sup> a 44.900 m<sup>2</sup>; incremento procedente de ampliar la superficie inicial hasta alcanzar y englobar un “Camino Vecinal” ubicado al norte del Sector, ampliación que la C.P.U. de sesión de 5 de Julio de 2005 ya sugirió en el acuerdo adoptado entonces en su apartado relativo a “Observaciones”.
  - El número de Viviendas previsto inicialmente (180 Unidades Residenciales) continúa manteniéndose ahora, no existiendo por lo tanto incrementos de Densidad e Intensidad Residenciales inicialmente previstos cuando el expediente fue Informado por la C.P.U.
  - La Modificación Puntual nº 1/2005 se ajusta en cuanto a su doble finalidad, al Régimen Urbanístico del Suelo que le es legalmente aplicable en cada caso, respecto de la Reclasificación de los 7.728 m<sup>2</sup> de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano Consolidado y de los 44.900 m<sup>2</sup> que serán Reclasificados igualmente pero a Suelo Urbanizable Residencial; significándose en este último caso, que la delimitación y definición del nuevo Sector “Peñarrubia” se ajusta a lo que establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. respecto de los Sectores Urbanizables con Ordenación Detallada.
- Escrito del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, fechado el 20 de Abril de 2.007 mediante el que ponen en nuestro conocimiento que la ampliación del Sector “Peñarrubia”, proveniente de la Reclasificación de 4.776 m<sup>2</sup> de Suelo Rústico de Reserva no precisa nueva E.A.P., y cuyo literal es el siguiente:

*En relación con la “Modificación-Innovación nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de la localidad de Almadén” que se adjunta, le comunico que el nuevo documento técnico presentado fechado en febrero de 2007 no debe someterse a evaluación ambiental, teniendo en cuenta que no se incrementa el número de viviendas y el incremento de superficie hasta el camino existente no supone agravamiento de los efectos ambientales negativos.*

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual nº 1/2005 de referencia, por considerar que:

1º El expediente se ha completado en todo aquello que la C.P.U. de sesión de 5 de Julio de 2005 indicó en su acuerdo; concretamente en lo relativo al apartado N° 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U. (Consideraciones y Observaciones)

2º Las Reclasificaciones de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano Consolidado por un lado y a Suelo Urbanizable Residencial (Sector “Peñarrubia”) por otro, aseguran que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio de Almadén, respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos ni saturar las Infraestructuras Supramunicipales, sin desvirtuar la función que les es propia en base a lo que establecen los Artículos 37.3.a) y 136.3.a) del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente, tal y como demuestra la Documentación Administrativa remitida por el Ayuntamiento a raíz y con posterioridad al acuerdo de la C.P.U. de sesión de 5 de Julio de 2005 (Informes Sectoriales).

3º Encontrar justificadas además las finalidades que establecen los Artículos 37.3. b), c) y d) y 136.3.b), c) y d) del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente.

4º La Modificación Puntual se ha ajustado a la E.A.P. de Expte: PL/OT/CR/617, así como al Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural con fecha 15 de Junio de 2006; no resultando exigible nueva E.A.P. respecto de los 4.776 m<sup>2</sup> de Suelo Rústico de Reserva con los que se amplía el Sector “Peñarrubia” según indica igualmente el escrito del Servicio de Evaluación Ambiental fechado el 20 de abril de 2.007.

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación y efectividad legal de la Aprobación Definitiva hasta tanto se presente el Informe Preceptivo de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia, obviado por el Ayuntamiento en el Trámite Administrativo del expediente Innovador, en aplicación de lo que establece el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

Con el acuerdo de la C.P.U. se le devolverá al Ayuntamiento de Almadén el ejemplar del Documento Técnico de la Modificación Puntual que el Ayuntamiento remitió el día 28 de Febrero de 2007 (R.E. 306803) y en el que se basa el acuerdo que ahora adopta la C.P.U., ya que nos fue remitido sin Diligenciar por éste.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar cuatro (4) ejemplares del Documento Técnico, convenientemente firmados por el Redactor o Redactores del mismo, así como 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 únicamente la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

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

**0.- TRÁMITE ANTERIOR:** CC. PP. UU. de sesiones 22 de Diciembre de 2.005 y 14 de Diciembre de 2.006.

#### **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.

#### **4º 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.

#### **5º 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:

- 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.
- 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.)

## **6º 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. (Expte: PL/OT/CR/379) 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. DE SESIÓN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2.006:**

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.

#### **NUEVA DOCUMENTACIÓN RECIBIDA:**

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de sesión de 14 de Diciembre de 2.006 se ha ido recibiendo la siguiente Documentación más significativa:

- Nuevo Informe Sectorial del Servicio de Carreteras de la Delegación de Obras Públicas de la J.C.C.M., fechado el 7 de Marzo de 2.007, mediante el que comunican que no se

encuentran inconvenientes que impidan el normal desarrollo de la Modificación Puntual nº 8, por lo que se Informa Favorablemente.

- Nueva Documentación, remitida por el Ayuntamiento el 11 de Abril de 2.007, compuesta a su vez por:
  - Nuevo Documento Técnico, fechado en Enero de 2.007.
  - Informe Favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (Ministerio de Medio Ambiente) emitido el 16 de Febrero de 2.007.
- Nuevo Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en fecha 20 de Abril de 2.007; nuevo Informe-Adecuación solicitado expresamente por el Servicio de Urbanismo el 13 de Abril de 2.007, para cuya emisión se remitió el Documento Técnico, fechado el Enero de 2.007, proporcionado por el Ayuntamiento, y cuya respuesta es la que se transcribe a continuación:

*En relación con la “Modificación puntual nº 8 del P.O.M. de Daimiel” que se adjunta, le comunico que el documento técnico presentado corrige las deficiencias detectadas en nuestro anterior informe de 1 de diciembre de 2006, adecuándose al contenido de la Evaluación Ambiental Preliminar emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental de esta Consejería (expdte.PL/OT/CR/379).*

#### **OBSERVACIONES AL NUEVO DOCUMENTO TÉCNICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8, FECHADO EN ENERO DE 2.007:**

- En el “Suelo No Urbanizable de Especial Protección Cultural” se deberá establecer el Régimen de Protección de los terrenos que se adscriban a esta categoría y determinar excepcionalmente que tipo de usos, actos y actividades de los enumerados en el Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico, de acuerdo con la Legislación Sectorial, están permitidos, según se establece en el Artículo 12 del mencionado Reglamento de Suelo Rústico; ya que en el nuevo Documento Técnico de la Modificación Puntual se permiten todos los usos, actos y actividades que permite el Artículo 11 como si fueran Suelos Rústicos de Reserva.
- En el listado completo aportado de Polígonos y Parcelas Catastrales recogidos en la “Clasificación de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural” se observa que algunos se encuentran localizados en Suelo Urbano, por lo que deberán ser excluidos de esta Clasificación, puesto que la Modificación Puntual nº 8 afecta exclusivamente al “Régimen del Suelo Rústico”. Así por ejemplo deberá excluirse los Ámbitos de Prevención B-6 (Motilla de Daimiel) y el B.7 (Castillo de Daimiel), localizados en las páginas 66 y 67 de la Memoria. Se advierte que esta Observación ha sido realizada en el Informe de la Ponencia Técnica que, para la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico de sesión de 28 de Marzo de 2.007, realizó la Arquitecta,

Jefa de Sección de la Unidad Técnica de Patrimonio, Informe fechado el 26 de Marzo de 2.007.

- En los Planos de Clasificación de Suelo del Término Municipal de Daimiel, deberán incluirse los gráficos de las Secciones Tipo en Desmonte, Terraplén y en Horizontal, que reflejen tanto para las Carreteras de Titularidad Estatal como Autonómica, la forma de determinar y delimitar el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras que establece la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.
- Igualmente, y en plano aparte y a la escala gráfica adecuada, deberán representarse las Líneas Límites de Edificación de todas las carreteras que discurren por el Término Municipal.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual nº 8 del Plan de Ordenación Municipal de Daimiel, por considerar que:

1º El Régimen Urbanístico del Suelo Rústico que plantea la Modificación Puntual nº 8 de referencia se ajusta al Texto Refundido y al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U., así como a la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos que deben cumplir las obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico.

2º El Modelo Territorial que recoge la Modificación Puntual nº 8 de referencia, se adecua a la Evaluación Ambiental Preliminar, de Expte: PL/OT/CR/379 emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental el 11 de Enero de 2.006, según comprueba y posteriormente nos comunica el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en su segundo Informe-Adecuación emitido el 20 de Abril de 2.007; siguiendo así las instrucciones indicadas por la Dirección General mencionada en la remisión de la E.A.P., en el sentido de que las Conclusiones que han sido realizadas en la Evaluación sean comprobadas e incluidas en el expediente dentro del proceso del trámite ante la Comisión Provincial de Urbanismo.

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la aplicación y efectividad legal del contenido de la Modificación, hasta que se corrija el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en el apartado del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U. relativo a: “Observaciones al nuevo Documento Técnico de la Modificación Puntual nº 8” fechado en Enero de 2.007.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar cuatro (4) ejemplares del Documento Técnico, convenientemente firmados por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también tres (3) copias en CD-ROM, formato PDF. La Documentación a la que se hace referencia deberá remitirse corregida según se indica en el apartado del Informe de la Ponencia Técnica relativo a “Observaciones al nuevo

## Documento Técnico de la Modificación Puntual nº 8”.

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

### **1.4. - DAIMIEL - Modificación Puntual nº 11 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

**0.- TRÁMITE ANTERIOR:** C.P.U. de sesión de 14 de Diciembre de 2.006.

#### **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 INICIAL:**

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 esta 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. DE SESIÓN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2.006:**

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.

#### **NUEVA DOCUMENTACIÓN RECIBIDA:**

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de sesión de 14 de Diciembre de 2.006, así como de las reuniones mantenidas entre el Servicio Técnico de Urbanismo, la Arquitecta Municipal y el Arquitecto Redactor del Documento Técnico de la Innovación del P.O.M., los días 9 de Febrero y 9 de Abril de 2.007; se ha recibido la siguiente Documentación más significativa:

- Nuevos Documentos Técnicos remitidos el 2 y el 17 de Abril, suscritos respectivamente en Febrero y en Abril de 2.007.

Considerando a efectos de Informe de la C.P.U. como Documento Técnico válido el remitido el 17 de Abril, se Informa a grandes rasgos y de forma más significativa, que:

- Se han excluido los “Sistemas Generales de Accesos al Cementerio” de los que ya advirtió la C.P.U. de 14 de Diciembre de 2.006 que se tenía que aclarar y especificar su

procedencia, ya que finalmente se comprueba que pertenecen a “Sistemas Generales de Espacios Libres de Accesos al Cementerio”, lo que supondría un trámite administrativo diferente al seguido por el expediente hasta ahora; por lo que el Arquitecto Redactor ha optado por reajustar los límites del futuro “Sector Ureña”, excluyendo los mencionados Sistemas Generales y desapareciendo por lo tanto en este punto del Sector la afección que representa hacia el “Cordel de Arenas”, Vía Pecuaria superpuesta parcialmente con dicho Sistema General. No obstante se advierte que continuaría existiendo afección respecto de la Vía Pecuaria que se cita pero en otro punto del Sector Ureña, precisamente en el punto de ubicación de una parcela del Sector cuyo Uso propuesto es el de “Terciario”, con una superficie de 2.579,18 m<sup>2</sup>, y de la que se estima que estará afectada previsiblemente tanto en superficie como en accesos, puesto que se accede directamente desde el propio Cordel de Arenas; cuestiones estructurales que precisarán ser Informadas inevitablemente de nuevo, y de forma Preceptiva y Vinculante, por el Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias) de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

- Se han incluido en el futuro “Sector Ureña” los 2.969 m<sup>2</sup> de Suelo Urbano Consolidado que aparecían ubicados en el centro del Sector delimitado inicialmente (a modo de isla), en base a las Observaciones que la C.P.U. indicó en su sesión de 14 de Diciembre de 2.006.
- En líneas generales se han subsanado y corregido la mayor parte de las Observaciones que del Documento Técnico indicó la C.P.U. el 14 de Diciembre de 2.006, quedando en líneas generales el futuro Sector, por el momento y hasta que exista nuevo Informe de Vías Pecuarias, como a continuación se indica:

- Superficie Bruta.....	73.421,95 m <sup>2</sup>
- Número de Viviendas.....	265 Unidades Residenciales en un caso y 220 en otro
- Densidad.....	30 Viv/Ha
- Incremento del Número de Viviendas...	196 Unidades Residenciales en un caso y 151 en otro
- Aumento de Población.....	715 nuevos habitantes como mínimo

- Informes de la Dirección General del Agua relativo a Abastecimiento y Depuración, remitidos al Ayuntamiento el 6 de Febrero de 2.007, y de cuya lectura no se deducen impedimentos en cuanto a estas Infraestructuras.
- Petición de Informe Preceptivo a la Delegación de Educación y Ciencia (Equipamiento Escolar en el Sector Ureña) de fecha 16 de Marzo de 2.007. Informe no aportado.
- Petición de Informe a la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural (Vías Pecuarias) de fecha 16 de Marzo de 2.007. Informe no aportado.

- Petición de Informe a la Delegación de Bienestar Social (Accesibilidad) de fecha 4 de Diciembre de 2.006. Informe no aportado.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda SUSPENDER la APROBACIÓN DEFINITIVA de la Modificación Puntual de referencia en base a lo que establece el Artículo 136,3,a) y d) del R.P.L.O.T.A.U.; debiendo completarse el expediente Innovador con los Informes Sectoriales de los que adolece al día de hoy, fundamentalmente Vías Pecuarias; Informe éste que influirá en la estructura del futuro “Sector Ureña” tanto a nivel de accesos a éste como en cuanto a la exclusión de él de la superficie que le corresponde a la Vía Pecuaria “Cordel de Arenas” debiendo Clasificarse dicho Suelo como Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental, dependiendo por lo tanto la viabilidad del nuevo Sector delimitado, en los términos estructurales que están previstos para él, de lo que indique el Informe de Vías Pecuarias del que depende su última delimitación.

Con el acuerdo de la C.P.U. se le devolverá al Ayuntamiento el ejemplar de Documento Técnico de la Modificación remitido por éste el día 2 de Abril de 2.007, por no resultar necesario.

### **1.5. - DAIMIEL - Modificación Puntual nº 17 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

**0.- TRÁMITE ANTERIOR:** C.P.U. de sesión de 14 de Diciembre de 2.006.

#### **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 INICIAL:**

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: “Buero 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>
- Sistema General Z.V., UAU “Prim”.....	810,00 m <sup>2</sup>
- 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 ESTIMADAS EN C.P.U. DE 14 DE DICIEMBRE DE 2.006:**

- 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 Pecuaría 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>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. DE SESIÓN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2.006:**

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.

#### **NUEVA DOCUMENTACIÓN RECIBIDA:**

A raíz del acuerdo de la C.P.U. de sesión de 14 de Diciembre de 2.006, así como de la reunión mantenida entre el Servicio Técnico de Urbanismo, la Arquitecta Municipal y el Arquitecto Redactor del Documento Técnico de la Innovación del P.O.M., los días 9 de Febrero y 9 de Abril de 2.007; se ha recibido la siguiente Documentación más significativa:

- Nuevo Documento Técnico remitido el 2 de Abril de 2.007, suscrito en cuanto a su Redacción en Febrero de 2.007 (Planos) y en Marzo de 2.007 (Texto), de cuyo examen se deduce que se han corregido la mayor parte de las cuestiones Técnicas detectadas en C.P.U. de 14 de Diciembre de 2.006, salvo aquellas que más adelante se indicarán en el apartado relativo a “Observaciones al último Documento Técnico remitido por el Ayuntamiento”.
- Justificaciones de las solicitudes de los Informes relativos a:
  - Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural (Vías Pecuarias). Solicitado el 2 de Abril de 2.007. Informe no aportado.
  - Delegación de Sanidad (Ley de Sanidad Mortuoria). Informe emitido el 19 de Abril de 2.007, y de cuya lectura se deduce que deberá ser la propia C.P.U. a través del Ayuntamiento la que compruebe el cumplimiento de toda la Normativa aplicable, ya que delega en éste dicha comprobación aún siendo competencia de esa Delegación de Sanidad; por lo que se estima que deberá ser la propia Delegación la que justifique en base al cumplimiento de la Normativa aplicable, el Informe Favorable Condicionado que ha emitido.
  - Dirección General del Agua (Saneamiento, Abastecimiento y Depuración). Solicitado el 2 de Noviembre de 2.006. Informe no aportado.
  - Cocemfe S.L.U. Solicitado el 2 de Noviembre de 2.006. Informe no aportado.

- Bienestar Social (Accesibilidad). Solicitado el 2 de Noviembre de 2.006, y remitido el Documento Técnico el 4 de Diciembre de 2.006. Informe no aportado.

### **OBSERVACIONES AL ÚLTIMO DOCUMENTO TÉCNICO REMITIDO POR EL AYUNTAMIENTO:**

En el nuevo Documento Técnico, aunque se han corregido todas las deficiencias Técnicas indicadas en el Informe emitido por la C.P.U. el 14 de Diciembre de 2.006, continúan sin justificarse los 50 Aparcamientos Públicos, a ubicar en Viario o en Zonas anejas a éste, que le resultan exigibles a la Unidad de Actuación Urbanizadora “Prim”, ya que éstos no pueden ubicarse sobre el Espacio Libre Privado que se crea en el interior de dicha Unidad de Actuación.

En este sentido, se sugiere que las 50 Plazas de Aparcamiento citadas podrían ubicarse sobre el Sistema General de Zona Verde (1.201,50 m<sup>2</sup>) localizado junto al Cementerio, pudiendo compensarse la disminución del Sistema General mencionado con los excedentes que para éste pueda tener el P.O.M.; ya que las Plazas de Aparcamiento Público a ubicar en el Subsuelo de la “UA Prim” que le corresponderán al Ayuntamiento no pueden compensar las que exige el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., pero a ubicar en el Viario o en Zonas anejas a éste.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda SUSPENDER la APROBACIÓN DEFINITIVA de la Modificación Puntual de referencia en base a lo que establece el Artículo 136,3,a) y b) del R.P.L.O.T.A.U.; debiendo completarse el expediente Innovador con los Informes Sectoriales de los que adolece al día de hoy, fundamentalmente Vías Pecuarias y Sanidad Mortuoria, debiéndose corregir el Documento Técnico según se indica en el apartado del Informe de la Ponencia Técnica relativo a “Observaciones al último Documento Técnico remitido por el Ayuntamiento”; corrección de la que el Ayuntamiento deberá evaluar la procedencia o no de volver a exponer de nuevo el Documento Técnico de la Modificación Puntual, puesto que existirá una compensación de un Sistema General por parte del Ayuntamiento que no fue considerada anteriormente por éste en las exposiciones públicas de que fue objeto el expediente.

**1.6. - FUENTE EL FRESNO - Plan Especial de Reforma Interior de un solar ubicado en la prolongación de la Calle Doctor Ocete Guzmán, s/n, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.**

**Autor Documento Urbanístico:** Sergio Teodoro Peralta. Arquitecto.

**Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** Sí.

**Fecha Redacción Documento Técnico:** Julio 2006.

### **INFORME:**

El Plan Especial de Reforma Interior de referencia plantea abrir un vial, prolongación

de la Calle Doctor Ocete Guzmán, actualmente en fondo de saco, y parcelar un solar ubicado al fondo del mismo que posee una Superficie Bruta de 2.678,25 m<sup>2</sup> en un caso y de 2.854,24 m<sup>2</sup> ó 2.236,17 m<sup>2</sup> en otros.

El nuevo Vial favorecerá la parcelación del solar sobre el que se desarrolla el P.E.R.I. de la siguiente forma:

Superficie Neta Edificable Residencial fragmentada en 12 parcelas	2.236,17 m <sup>2</sup>
<u>Superficie nuevo Vial prolongación de la Calle Doctor Ocete Guzmán</u>	<u>645,11 m<sup>2</sup></u>
(*) Superficie Total ámbito del P.E.R.I. ....	2.281,28 m <sup>2</sup>

(\*) No coincide por lo tanto con ninguna de las que considera el P.E.R.I.

### **OBSERVACIONES AL DOCUMENTO TECNICO DEL P.E.R.I.**

1° El Plan Especial de Reforma Interior de referencia reúne las condiciones relativas a los criterios que establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. para la delimitación de Unidades de Actuación Urbanizadora y posterior desarrollo de ésta mediante Programa de Actuación Urbanizadora.

2° La Urbanización del Vial de acceso a las parcelas que genera el P.E.R.I. demuestra que, aunque éste se desarrolle sobre Suelo Urbano Consolidado, el Régimen aplicable al Suelo del P.E.R.I. en aplicación del Texto Refundido y del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. sea el del Suelo Urbano No Consolidado.

3° En base a las Observaciones 1 y 2 anteriores, se concluyen éstas indicando que lo que procede es Redactar y Tramitar un Programa de Actuación Urbanizadora en el que la Alternativa Técnica del mismo sea el Plan Especial de Reforma Interior que ha remitido el Ayuntamiento al solicitar el presente Informe; debiendo adaptarse el Documento Técnico del P.E.R.I. a lo que para este tipo de Planes establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

4° La Edificabilidad Global Residencial que plantea el Documento Técnico es superior a la Máxima que para este uso establece y limitan el T.R. y el R.P.L.O.T.A.U., existiendo un excedente no justificado que oscila entre:

- 0,824 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s, considerando una Superficie Bruta de: 2.236,17 m<sup>2</sup>
- 0,523 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s, considerando una Superficie Bruta de: 2.678,25 m<sup>2</sup>
- 0,429 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s, considerando una Superficie Bruta de: 2.854,28 m<sup>2</sup>
- 0,416 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s, considerando una Superficie Bruta de: 2.881,28 m<sup>2</sup>

5° El título del Documento Técnico que figura en los Planos de éste y que aparece como “Proyecto Especial de Reforma Interior y Parcelación” es totalmente erróneo.

6° El Documento Técnico del P.E.R.I. no sólo no se ajusta para nada a lo que para este tipo de Planes establecen el T.R. y el R.P.L.O.T.A.U., sino que contiene consideraciones y

justificaciones propias de los Estudio de Detalle, Documento Técnico este último del que se advierte que en ningún caso sería viable cuestionarlo o desarrollarlo sobre el solar objeto ahora de Plan Especial de Reforma Interior.

7º El Trámite Administrativo seguido por el P.E.R.I. deberá adaptarse totalmente al del Programa de Actuación Urbanizadora que deberá Redactarse.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo que acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Plan Especial de Reforma Interior de referencia en base a las “Observaciones” que de dicho Documento Técnico se indican en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., debiéndose Redactar y Tramitar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

### **1.7. - HERENCIA - Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución 6-25B, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo.**

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

### **1/ ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL P.A.U. DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 6-25B.**

- Informe Previo Favorable en C.P.U. de sesión de 9 de Octubre de 2.006.
- Aprobación y adjudicación del P.A.U: En Pleno Municipal de sesión de 26 de Octubre de 2.006.
- Inscripción en el Registro de P.A.U.s y A.I.U.s de fecha 24 de Noviembre de 2.006.
- Nº de inscripción: 133
- Adjudicatario: Viñas Agrupadas S.A, (Gestión indirecta).
- Publicación de la Aprobación P.A.U., en D.O.C.M. de fecha: 8 de Diciembre de 2006.
- Información Pública: D.O.C.M, Lanza y Tablón de Edictos de la Corporación, sin existir alegaciones, según certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 9 de Abril de 2.007.
- Informe del Técnico Municipal, de fecha 20 de Marzo de 2.007, donde consta la existencia de una serie de deficiencias en relación con los acabados de las obras de urbanización.

### **2/ INFORME PREVIO DEL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN (C.P.U.: 9 de Octubre de 2006)**

#### **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, mediciones y presupuesto

### **Observaciones en cuanto al Anteproyecto de Urbanización:**

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- Puesto que el P.A.U. ahora Informado consta de Anteproyecto de Urbanización; se le advierte al Ayuntamiento que en aplicación del Artículo 111,3 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., el Proyecto de Urbanización definitivo se someterá al procedimiento de Aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora.

## **3/ INFORME DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

### **• OBSERVACIONES AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN:**

- Deberá existir cuadro de precios descompuestos según se establece en el art. 101 (Documentación de los proyectos de urbanización) del Decreto 248/2004 de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de O.T.A.U.
- El mobiliario urbano deberán reflejarse en el proyecto de urbanización.
- Deberán existir plazas de aparcamiento reservadas para minusválidos según se establece en Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha y reflejarse en los planos.
- Deberá aportarse planos de detalles de los vados, pasos de peatones y aparcamientos de minusválidos, que deberán cumplir 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.

- Las aceras de 1,5 m de anchura y con las farolas dentro de ellas no cumplen con lo establecido en el anexo 1. Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, donde consta que para que un itinerario sea accesible deberá tener una anchura libre mínima de 1,50 m.
- Deberán corregirse las deficiencias observadas por el Técnico Municipal en su informe de fecha 20 de marzo de 2.007.

#### **4/ DIFERENCIAS ENTRE EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN ACTUAL Y EL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN INFORMADO EN C.P.U DE 9-10-2006, QUE AFECTEN ESTRUCTURALMENTE AL PLANEAMIENTO YA INFORMADO.**

Aparentemente y en general, no se aprecian.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Proyecto de Urbanización de referencia por considerar que éste se adecua a las determinaciones de la Ordenación Urbanística contenida en la Alternativa Técnica del P.A.U. que desarrolla; no modificando por lo tanto la Ordenación Estructural y Detallada establecida en el mencionado Instrumento de Planeamiento.

La subsanación de las Observaciones que se realizan en el Apartado nº 3 del Informe de la Ponencia Técnica, relativas al Proyecto de Urbanización de referencia, deberán ser comprobadas por los Servicios Técnicos Municipales o, en su caso, a quien corresponda la Asistencia Técnica Municipal.

El Proyecto de Urbanización ahora Informado se archivará junto al P.A.U. correspondiente.

**1.8. - VALDEPEÑAS - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, relativa a la ampliación del Polígono P-29, a la Recalificación de una Zona Verde y a la Reclasificación de Suelo Rústico de Reserva tangente al P-28; que remite la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial para su Aprobación Definitiva.**

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

- **Autor Documento Urbanístico:** Salustiano García de Jaime. Arquitecto Municipal.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Noviembre de 2004 y Enero 2006

- **Población:** 28.183 Habitantes (I.N.E. 1-1-2006)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 11-05-1984.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Valdepeñas.

## **2.- OBJETO**

1º Ampliar el Polígono P-29 de las N.N.S.S. de Valdepeñas, mediante la Recalificación de una Zona Verde anteriormente prevista, ubicada entre el P-29 y el Polígono P-27.

2º Reclasificar Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano No Consolidado con Calificación de Zona Verde.

El Suelo Recalificado del punto 1º asciende a 7.407,46 m<sup>2</sup> y el Suelo Reclasificado del punto 2º a 8.715 m<sup>2</sup>.

## **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 180, de 24 de Diciembre de 2003.
- Publicación Diario “Lanza”, de 11 de Diciembre de 2003.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

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

- Ayuntamientos de:
  - San Carlos del Valle
  - Torrenueva
  - Santa Cruz de Mudela
  - Manzanares
  - Torre de Juan Abad
  - Alhambra
  - Membrilla
  - Montiel
  - Moral de Calatrava
  - Manzanares

- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:

No exigibles al expediente de referencia puesto que la Aprobación Inicial de la Modificación fue acordada en Ayuntamiento Pleno de sesión de 24 de Febrero de 2004 y el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., Decreto 248/2004, data del 14 de Septiembre de 2004, publicado en el D.O.C.M. nº 179, de 28 de Septiembre de 2004.

- Otros Informes Sectoriales:

- Puesto que los 8.715 m<sup>2</sup> Reclasificados de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano (nuevas Zonas Verdes) presentan frente hacia la Carretera CM-3157, se considera conveniente presentar Informe Sectorial del Servicio de Carreteras Autonómicas de la Delegación Provincial de Obras Públicas

- Evaluación Ambiental Preliminar de Expediente: PL/OT/CR/598, emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental en fecha 19 de Enero de 2006 y de la que existe Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural emitido el 20 de Marzo de 2007 y cuyo literal expresamente es el siguiente:

*En relación con la “Modificación puntual de las normas subsidiarias de la localidad de Valdepeñas, relativa a la ampliación del polígono P-29” cuya documentación técnica se adjunta, le comunico que la misma se adecua al contenido de la Evaluación Ambiental Preliminar emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental de esta Consejería (PL/OT/CR/598) siempre que se cumplan las siguientes condiciones:*

*1) En relación con la medida vinculante primera 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 la EDAR municipal debe garantizar la posibilidad de tratamiento de la totalidad de las aguas generadas, en caso contrario se deberá instalar un sistema propio de depuración”.*

*2) Se incorporen a la documentación técnica, para su cumplimiento, los preceptivos informes contemplados en las medidas vinculantes cuarta y quinta (respecto el patrimonio histórico-artístico y arqueológico y los márgenes de protección de las vías de comunicación limítrofes).*

### **3º Aprobación Inicial:**

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 24 de Febrero de 2004.

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

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en:

1º El Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Valdepeñas y los

propietarios de los terrenos afectados por la ampliación del polígono P-29. Convenio elevado a definitivo tras la Información Pública efectuada conjuntamente con el Documento Técnico que lo motiva.

2º Ampliar la superficie destinada a Zona de Equipamientos (Servicios y Terciario), ya que el Área Sur del núcleo urbano se ha manifestado suficientemente.

3º Suprimir un “Pasillo Verde” existente junto al Polígono P-29 que no tiene continuidad puesto que la zona Verde Recalificada está ubicada entre dicho P-29 y el Polígono P-27.

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

La Modificación Puntual de referencia plantea los siguientes cambios:

1º Recalificar una superficie de 7.407,46 m<sup>2</sup> pertenecientes a Sistema General de Zonas Verdes, pasando de dicho Uso al de Equipamiento y Servicios, similar al Uso del Polígono P-29, al que es tangente la superficie Recalificada.

En cualquier caso, el suelo afectado por la Recalificación continuaría siendo Suelo Urbano Consolidado, quedando recogido en el expediente como ampliación del Polígono P-29, también Suelo Urbano Consolidado.

El Documento Técnico de la Modificación recoge la Normativa Urbanística Particular para la Zona de Equipamiento y Servicios.

2º Reclasificar 8.715 m<sup>2</sup> de Suelo Rústico de Reserva, tangentes al Polígono P-28, como Suelo Urbano Consolidado, concretamente 7.407,46 m<sup>2</sup> corresponderían a Sistemas Generales de Espacios Libres al objeto de compensar el Suelo Recalificado mencionado en el punto 1º anterior y 1.307,54 m<sup>2</sup> corresponderían a Sistemas Locales de Zonas Verdes, a fin de compensar el incremento de Aprovechamiento que representa la Recalificación de Sistema General de Zonas Verdes a Equipamiento y Servicios.

La Compensación de Suelos que recoge el expediente se realiza al amparo de lo que establece el Artículo 39,2 del T.R.L.O.T.A.U.

El Documento Técnico también recoge las Cesiones de Suelo que le afectarían al Suelo Recalificado y con el que hipotéticamente se amplía el P-29, estableciéndose en aplicación del Artículo 69,1,2,b) del T.R.L.O.T.A.U. en el 10% del Aprovechamiento Urbanístico Lucrativo y en el 15% de la Superficie Total Ordenada con destino a Suelo Dotacional Público (Zona Verde a ubicar junto al resto de Sistemas Generales existentes)

## **6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS**

El Expediente Administrativo se considera completo y ajustado a lo que establecen el T.R. y R.P.L.O.T.A.U., ya que:

- El expediente Urbanístico completo fue remitido directamente por el Ayuntamiento de Valdepeñas a la Comisión Regional de Urbanismo el 12 de Marzo de 2004.

- Con fecha 1 de Abril de 2004 la Dirección General de Urbanismo y Vivienda solicita que por parte del Servicio de Urbanismo, de la entonces Delegación de Obras Públicas, remita Informe Previo de la Modificación Puntual de referencia.

- Con fecha 30 de Abril de 2004 el expediente es Informado por el Servicio de Urbanismo de la actual Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo.

- La Comisión Regional de Urbanismo en sesión de 25 de mayo de 2006, Informó Favorablemente la Modificación Puntual referenciada y acordó remitirla al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

- El Pleno del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha celebrado el 29 de Noviembre de 2006, Dictaminó Favorablemente el expediente de Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Valdepeñas para la ampliación del Polígono 29 (P-29), en concreto en lo que afecta al cambio de Zonas Verdes.

- El expediente Innovador es remitido por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial a la Comisión Provincial de Urbanismo el 21 de Diciembre de 2006, dando origen esta remisión, tanto a la petición del Informe-Adecuación al que se hace referencia en el apartado nº 3, subapartado 2, del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., relativos a Tramitación y a Concertación Interadministrativa; como a que la Modificación Puntual sea tramitada finalmente ante la Comisión Provincial de Urbanismo para su Aprobación Definitiva.

#### **OBSERVACIONES TÉCNICAS:**

Sin Observaciones Técnicas que realizar, ya que las deficiencias Técnicas detectadas tanto en el Informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la entonces Delegación Provincial de Obras Públicas, fechado el 30 de Abril de 2004, como en el Informe que al respecto emitió el Servicio de Ordenación Territorial y Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial en fecha 7 de Junio de 2004 fueron corregidas, culminando con el Informe Favorable emitido por la Comisión Regional de Urbanismo de sesión de 25 de Mayo de 2006.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda **APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Modificación Puntual de referencia por considerar que:

1º El Trámite Administrativo seguido por el expediente se ajusta a lo que para este tipo establecen el Texto Refundido y el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.AU., contando con carácter previo a esta Aprobación Definitiva con Informe y Dictamen Favorables que

establecen los Artículo 39,3 y 120,5 del T.R. y R.P.L.O.T.AU. respectivamente.

2º Se justifica el cumplimiento de los Estándares de Calidad Urbana de Sistemas Locales de Zonas Verdes y Dotaciones previstos en el Artículo 31 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., viéndose compensada la Zona Verde Recalificada, mediante la Calificación de una Zona Verde de Sistema General de la misma superficie.

3º Ambientalmente es viable, tal y como recoge el Informe-Adecuación (Condicionado) emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural el 20 de Marzo de 2007.

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación de la Aprobación Definitiva y por lo tanto la aplicación y efectividad leal de su contenido, hasta tanto se presenten los Informes a los que hace referencia el punto 2º del Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural al que se hace referencia en el punto 3º anterior, puesto que dicho Informe-Adecuación está condicionado al cumplimiento de las condiciones que recoge.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar cuatro (4) ejemplares del Documento Técnico, convenientemente firmados por el Redactor o Redactores del mismo, así como 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 únicamente la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha, debiendo figurar expresamente en esta última publicación la Condición nº 1 del Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental el 20 de Marzo de 2007.

**1.9. - VILLAHERMOSA - Estudio de Detalle de un solar ubicado en la Carretera CR-640, de Villahermosa a Ossa de Montiel, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.**

**Autor Documento Urbanístico:** Antonio León Garre. Arquitecto.

**Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** Si

**Fecha de Redacción Documento Técnico:** Enero de 2006 en Planos y Enero de 2007 en el Texto

**INFORME:**

El Estudio de Detalle plantea ordenar un área de actuación de Suelo Urbano de las

Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico (Erróneamente Plan de Ordenación Municipal en el Documento del Estudio de Detalle) de la localidad de Villahermosa, Aprobado Definitivamente en C.P.U. de sesión de 29 de Abril de 1993, para la que está prevista el trazado de unas calles tal y como plantea el Estudio de Detalle; motivos que provocan que:

1º “Las Alineaciones” para las que se formula Estudio de Detalle ya están establecidas en las N.N.S.S. para el área en concreto que ahora desarrolla el Documento Técnico, 7.752,24 m<sup>2</sup> en este caso; máxime cuando las calles previstas, tanto en N.N.S.S. como en el Estudio de Detalle, continúan manteniendo una anchura de 10 m, no alterándose la ubicación en cuanto al trazado previsto para éstas.

2º “Las Rasantes” para las que se formula el Estudio de Detalle vendrán dadas de forma indirecta, por la aplicación de la Normativa Urbanística, es decir un Máximo de dos plantas.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DEVOLVERLE el Estudio de Detalle al Ayuntamiento de Villahermosa por no tener sentido la formulación de éste, puesto que el área parcial de Suelo Urbano objeto de Estudio ya posee Ordenación Detallada proveniente de las propias Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico desde la Aprobación Definitiva de éstas en C.P.U. de 29 de Abril de 1993.

No obstante se le advierte al Ayuntamiento que:

1º Lo que procede realmente es la Redacción del Proyecto de Urbanización (Simplificado o de Obra Pública Ordinaria) del área total o parcial, de Suelo Urbano que ya posee Ordenación Detallada a través de las N.N.S.S.

2º Al no establecerse en la Normativa Urbanística aplicable ni Parcela Mínima Edificable, ni Edificabilidad Neta, la Edificabilidad Bruta Residencial del área, total o parcial, es aplicación de la L.O.T.A.U. y del Reglamento de Planeamiento de ésta, no podrá superar la máxima establecida para ese Uso en concreto; por lo que en el caso que nos ocupa, existe un excedente de 0,2612 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s que está prohibido materializar, lo que implica que la Edificabilidad Neta Residencial deba ser 1,436 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y no 1,812 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, lo que representa en cuanto a Edificabilidad Neta Residencial un excedente de 0,376 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**1.10. - VILLANUEVA DE LOS INFANTES - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución UE-13 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.**

**Autor Documento Urbanístico:** Miguel García Navarro. Arquitecto.

**Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** Si

**Fecha Redacción Documento Técnico:** Octubre de 2.006

## 1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 12-06-1996, D.O.C.M. de 26-07-1996.
- **Población:** 5.913 habitantes (INE 1-1-2006)
- **Objeto:** Desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-13 establecida en las N.N.S.S. Municipales.
- **Superficie:** 7.759 m<sup>2</sup> según N.N.S.S. y 7.169 m<sup>2</sup> según P.E.R.I.M. Esta última superficie según reciente medición del ámbito del Plan Especial.
- **Situación:** Al Este del Núcleo de Población, sobre la Vía de Ronda de nuevo trazado. Enclave: Deportivo Sur.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Luis Gabaldón Carrasco)

## 2.- TRÁMITE:

El expediente se remite para Informe según establece el Artículo 122 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., siéndole de aplicación lo que establece la Disposición Transitoria Primera 1.3,c),2 del mencionado Texto Refundido, relativa al Régimen Urbanístico aplicable al Suelo que se desarrolla.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 257, de 12 de Diciembre de 2.006
- **Publicación Diario:** Lanza, de 5 de Diciembre de 2.006
- **Resultado de la Información Pública:** Sin Alternativas Técnicas en competencia
- **Fecha de Certificación:** 22 de Enero de 2.007
- **Acto de Apertura de plicas:** 22 de Enero de 2.007
- **Resultado del Acto:** Sin alegaciones

### Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Documentación Administrativa propia de los Programas de Actuación Urbanizadora.
- Publicaciones efectuadas en el D.O.C.M. y en el Diario Lanza.
- Certificaciones Municipales.
- Informes de Secretaría y del Arquitecto Técnico Municipal.

## 3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La Unidad de Ejecución que se desarrolla se realiza a través de Plan Especial de Reforma Interior de Mejora ya que mediante él se modifica únicamente el Frente Mínimo de Parcela Edificable, pasando de 8 m a 6,50 m, sin que por ello se vea alterada la Densidad Residencial establecida en las N.N.S.S. para la UE-13, limitada ésta a 18 Viviendas por Hectárea.

Por lo demás, no se ve alterado ningún otro Parámetro Urbanístico preestablecido en las N.N.S.S. de Villanueva de los Infantes para la UE-13 que afecten fundamentalmente a Aprovechamiento Urbanístico.

### Normativa Urbanística.

	<b>POM. (o NN.SS.)</b>	<b>PAU</b>
Superficie Total	7.759 m <sup>2</sup>	7.160 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)	0,53 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,53 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Coeficiente de homogeneización. En su caso.	-	-
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	4.118,4 u.a.	3.801 u.a.
Aprovechamiento Tipo	0,53 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,53 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Superficie Neta	2.583 m <sup>2</sup>	2.381 m <sup>2</sup>
<b>Ordenanza</b>	Ensanche Residencial	Ensanche Residencial
Parcela mínima	150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	8,00 m	6,50 m
Retranqueos	Según Ordenanza	Según Ordenanza
Número de Plantas	2 (Baja + 1)	2 (Baja + 1)
Altura	7,00 m	7,00 m
Ocupación	80% P. Neta	80% P. Neta
Edificabilidad neta	1,6 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1,6 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Numero de Viviendas / Densidad	14 Viv; 18 Viv/Ha	13 Viv; 18 Viv/Ha

### Estándares mínimos de calidad urbana.

	<b>LOTAU / Reglam.</b>	<b>PAU</b>
<b>Superficie a ordenar</b>	7.759 m <sup>2</sup>	7.160 m <sup>2</sup>
Edificabilidad lucrativa total	4.132,8 m <sup>2</sup> t	3.801 m <sup>2</sup> t
Dotacional	-	-
(Δ) Zonas Verdes	2.934 m <sup>2</sup>	2.721 m <sup>2</sup>
Aparcamiento Público	1 Plaza/200 m <sup>2</sup> t	19
(□) Superficie neta	2.583 m <sup>2</sup>	2.381 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento	4.132,8 u.a.	3.801 u.a.
(*) Suelo 10% Aprovechamiento	m <sup>2</sup> s = 413,28 u.a./ 1,6 = 258,3 m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s = 380,1 u.a./ 1,6 = 237,5 m <sup>2</sup> s
Instalaciones propias	-	-
(○) Red viaria	2.242 m <sup>2</sup>	2.058 m <sup>2</sup>

(○), (Δ), (□) Tanto el Suelo destinado a Viales, Zona Verde Pública y Suelo Neto Edificable inicialmente previsto para la UE-13, como el destinado a los mismos Usos del ámbito real según medición de dicha UE-13, son proporcionales oscilando ésta al 29%, 38% y 33% respectivamente.

(\*) Se deberá especificar que los 237,5 m<sup>2</sup> de Suelo Neto que le corresponderán al

Ayuntamiento serán como mínimo, ya que las 380,1 unidades de aprovechamiento son igualmente mínimas.

#### **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 la red de hidrantes, como la red de riego.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Se refleja en el proyecto de urbanización:
- **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 y pliego de condiciones.

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

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

La propuesta de convenio presentada se refiere a la unidad de actuación Taray-Res 1 de las Normas Subsidiarias de Daimiel. Así mismo también consta en el documento que se trata de un Plan Especial de Mejora.

##### **PROPUESTA JURIDICO-ECONÓMICA:**

El agente urbanizador es Luis Gabaldón Carrasco, representa un 95,63% de la propiedad incluida en el presente P.A.U.

El P.A.U de la Unidad de ejecución UE-13 se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

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

<u>Propietario</u>	<u>Superficie</u>	<u>Porcentaje</u>
Luis Gabaldón Carrasco	6.847 m <sup>2</sup>	95,63 %
Fernando Fernández Torres y Felicidad Gómez Navarro	313 m <sup>2</sup>	4,37%
<b>TOTAL</b> .....	<b>7.160 m<sup>2</sup></b> .....	<b>100,00%</b>

El Urbanizador propone 2 posibles formas de retribución de la Actuación Urbanizadora (Pago en metálico y pago en terrenos edificables), de la que se establece como preferente el pago en terrenos, no obstante el propietario podrá elegir la que considere más adecuado.

No consta la existencia de relación entre el urbanizador y los propietarios.

**- Gastos de urbanización:**

• **IMPORTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN** ..... 192.992,37 €

Pavimentación, movimiento de tierras y señalización .....	86.579,68 €
Red de saneamiento .....	11.099,02 €
Red de distribución de agua .....	12.681,20 €
Red de baja tensión .....	7.924,19 €
Red de alumbrado público .....	21.216,89 €
Red de telefonía.....	5.996,57 €
Jardinería y mobiliario urbano .....	16.680,91 €
Total ejecución material.....	162.178,46 €
13% Gastos Generales.....	21.083,20 €
6% Beneficio Industrial.....	9.730,71 €

• **REDACCION TÉCNICA, GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES Y ANUNCIOS PRECEPTIVOS EN LA TRAMITACIÓN URBANISTICA** ..... 30.000,00 €

Honorarios Técnicos de Redacción del Programa, Proyectos y Direcciones de Obra .....	18.000,00 €
Tasas, Publicaciones, Licencias, etc .....	6.000,00 €
Gastos Notariales y Registrales .....	6.000,00 €

• **GASTOS DE CONSERVACION DE LAS OBRAS** ..... 7.720,00 €

Se estima en un 4% del coste total de las obras de urbanización los gastos correspondientes a su conservación hasta la recepción definitiva por el Ayuntamiento.

• **GASTOS DE PROMOCION Y GESTION** ..... 14.725,00 €

Gastos financieros. Avals (1,0% s/total) .....	2.455 €
Gastos de gestión y promoción (1,5% s/total) .....	3.680 €
Retribución al Urbanizador (3,5% s/total) .....	8.590 €

TOTAL DE LOS GASTOS DE URBANIZACION .....	245.437,37 €
16% IVA .....	39.269,98 €
IMPORTE TOTALIDAD DE LOS GASTOS DE URBANIZACION ...	284.707,35 €

**- Proporciones de solares o cuotas de urbanización.**

Los gastos totales de urbanización cuantificados en el presente documento y que corren a cargo de los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación, ascienden a la cantidad de DOSCIENTOS OCHENTA CUATRO MIL SETECIENTOS SIETE EUROS CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS (284.707,35 €), no obstante, la cantidad exacta será la establecida en el Proyecto de Reparcelación, momento en el que se dispondrá de una información más precisa y completa.

El urbanizador propone dos formas de retribución que son:

**a) RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR EN TERRENOS EDIFICABLES**

Los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución UE-13 de Villanueva de los Infantes retribuirán al Urbanizador con solares resultantes, adjudicándose al Urbanizador en el Proyecto de Reparcelación el 60% del aprovechamiento lucrativo total que les corresponda, en función de la superficie de sus fincas.

**b) RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR MEDIANTE CUOTAS EN METÁLICO**

Los propietarios de terrenos de la Unidad, que opten contribuir a la urbanización de la Unidad mediante la retribución en metálico al Urbanizador, las cuotas a aportar serán las que se definan en el Proyecto de Reparcelación, en proporción a la superficie de terreno de su propiedad apartado a la Unidad y a los gastos totales de urbanización expresados más arriba.

Si transcurrido el plazo indicado en el artículo 119.1.b desde la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora algún propietario de terrenos no ha optado por la retribución en metálico, se entenderá que opta por el pago en terrenos.

A continuación se inserta un cuadro en el que se indican las cantidades que proporcionalmente corresponden a cada finca, en caso de optar por la retribución en metálico:

Propietario/Domicilio	Superficie	Porcent.	Carga
- Luis Gabaldón Carrasco	6.847 m <sup>2</sup>	95,63 %	272.261,34 €
- Fernando Fernández Torres - Felicidad Gómez Navarro	313 m <sup>2</sup>	4,37 %	12.446,01 €
<b>TOTAL</b>	<b>7.160 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>284.707,35 €</b>

## **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 más significativas.

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

Se considera completo y ajustado a lo que establece el T.R.L.O.T.A.U., no resultando exigible en principio ningún tipo de Documentación Sectorial Complementaria, dada fundamentalmente la ubicación física y linderos del Suelo que se desarrolla.

No obstante, y considerando la ubicación física de la Unidad de Ejecución, fundamentalmente en cuanto a sus límites y entorno, se estima que el expediente Administrativo se deberá complementar con el Informe Preceptivo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico, dadas las características Artísticas e Históricas de la localidad, y las posibles afecciones del P.A.U. al Patrimonio Histórico de la ciudad y su entorno inmediato.

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

- Se deberá hacer referencia expresa al Suelo Neto Residencial capaz de materializar el 10% de Aprovechamiento Bruto, coincidente en este caso con el Aprovechamiento Tipo de la Unidad de Ejecución; ascendiendo dicho Suelo a 237,50 m<sup>2</sup> como mínimo, por lo que el Suelo Neto que le corresponderá al Agente Urbanizador ascenderá a 2.143,50 m<sup>2</sup> como máximo.
- Se recomienda reestudiar la parcelación del Suelo Neto Edificable que recoge el Plano nº 0.4 del P.E.R.I.M., ya que aparentemente se podrían obtener más viviendas de las que permiten las N.N.S.S. para la UE-13, pudiendo oscilar éstas únicamente entre 12 y 13 como máximo.

### **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.
- 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.
- Deberán existir plazas de aparcamiento reservadas para minusválidos según se establece en Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.

- Deberá existir cuadro de precios descompuestos y estudio de seguridad, según se establece en el art. 101 (Documentación de los proyectos de urbanización) del Decreto 248/2004 de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de O.T.A.U.

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

##### **Propuesta de Convenio.**

Se deberá presentar una propuesta de convenio de la unidad de ejecución UE-13 de las Normas Subsidiarias de Villanueva de los Infantes donde se realiza la actuación, ya que la propuesta de convenio presentada se refiere a la unidad de actuación TARAY-RES 1 de las Normas Subsidiarias de la localidad de DAIMIEL.

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

Se deberá especificar la relación entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquel sobre los terrenos de estos y los acuerdos ya alcanzados (Art. 110 del T.R.L.O.T.A.U)

#### **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 y Adjudique el desarrollo del P.A.U. de referencia, éste deberá completarse y subsanarse respecto de aquellas Observaciones que expresamente se indican en el apartado 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.

#### **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. - MORAL DE CALATRAVA - Expediente 32/2006 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de BODEGA PARA ELABORACIÓN DE VINOS, promovido por MORTEROS Y ARIDOS ESPECIALES S.A., 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 23, parcela 1.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 74,3669 Ha
- **Superficie ocupada:** 2.915,39 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 3.512, 89 m<sup>2</sup> (2.915,39 m<sup>2</sup> P. Baja y 597,50 m<sup>2</sup> Entreplanta
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de actividad. Justo M<sup>a</sup> Banegas Banegas. Ingeniero Agrónomo.
- **Uso y descripción:** La instalación consta de las siguientes dependencias:
  - Planta Baja: Hall, Tienda, Vestuario masculino, Vestuario femenino, Comedor, Sala de aire comprimido, Almacén P. Enológicos, Pasillo de distribución, Escalera, Patio, Nave de elaboración, Nave crianza en barricas, Nave maloláctica, Nave crianza botella, Sala de embotellado, Almacén material auxiliar y Almacén producto terminado.
  - Entreplanta: Pasillo distribución, Sala polivalente, Escalera, Despachos 1, 2 y 3, Área paisaje, Laboratorio, Archivo, Ascensor, Cuarto de limpieza, Sala de catas, Vinotera, Taller de almacén, Cuarto de basuras, Almacén residuos tóxicos, Sala de instalaciones, Sala de caldera, Sala de gasoil, Enfriadores y Transformador.

## **ANTECEDENTES:**

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación con fecha 10 de Julio de 2.006.
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 18 de Enero de 2.007.
3. Existe Informe del Técnico Municipal, de fecha 21 de Septiembre de 2.006, donde consta que no existe riesgo de formación de núcleo de población y que la solicitud es conforme con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al ajustarse tanto en uso del suelo, como en superficie y edificación al contenido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y a la normativa autonómica vigente actualmente.
4. Transcurrido el periodo de información publica no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 16 de Marzo de 2.007.
5. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

## **INFORME:**

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- El proyecto diseña una bodega destinada a la elaboración de vinos de alta calidad, acogidos a la denominación Vinos de la Tierra de Castilla y Vinos con D.O. Valdepeñas, con el objetivo final de alcanzar la “D.O. PAGO”, partiendo del cuidado de la materia prima de la

cepa, y llegando hasta el control en la elaboración, fermentación y crianza, que permita obtener vinos diferentes de los demás. Esto facilitará la comercialización y la posibilidad de asegurar la viabilidad de la inversión.

Dentro de los cultivos explotados en la finca se encuentra la viña con una superficie total de 71,6 has, divididas en 55,7 has de variedades tintas y 15,9 de variedades blancas.

- La bodega se dimensionará para 517.400 Kg. de uva, que corresponderá a la producción que se recogerá en la finca.
- 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.”

Existe informe de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural donde consta que la ubicación de la planta no supone afección sobre recursos naturales ni áreas protegidas.

- 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.
- 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 presentado los siguientes informes sectoriales:
  - Escrito de remisión del proyecto de la bodega, con fecha 16 de Enero de 2.007, del Ayuntamiento a la Comisión Provincial de Saneamiento.

- Informe del Jefe de Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 14 de Febrero de 2.006, donde consta:

*“La construcción de una bodega en el polígono 23, parcela 1, subparcela f, 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 en Castilla-La Mancha. No obstante, determinadas infraestructuras que conlleva su construcción, podrían estar incluidas en alguno de los anexos del citado Decreto. Por esta razón y, con el fin de evaluar a priori, los posibles impactos ambientales, deberá aportar documentación más detallada sobre las mismas (camino de acceso, longitud de línea eléctrica, eliminación de residuos...)”*

*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. Sin embargo, limita con un hábitat protegido cuya integridad deberá permanecer intacta en su conjunto.”*

- De acuerdo con el artº 23, Actividades Industriales y Productivas, del Reglamento se informa lo siguiente:
  1. Se justifica en el expediente su ubicación en suelo rustico, para el uso de la actividad agrícola de la finca.
  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.
- La parcela cumple con la superficie mínima de 3 Ha (Municipio > 5.000 habitantes) que se establece en el art. 7 para actividades industriales y productivas, de la Orden de 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la 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 10% en el art. 7 del mencionado texto legal.
- 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 cumbre 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 de la siguiente forma: *“En la nave de elaboración existirá una altura máxima sobre cota de playa de maniobras (punto más*

*elevado) de 10 m. esta altura es necesaria para la instalación de los depósitos de almacenamiento 30.000 l, con una altura libre de 9,00 m y teniendo en cuenta que será necesaria la instalación de una pasarela para inspección en la boca superior del depósito y que sobre la misma será necesario dejar una distancia de seguridad para iluminación nos obtenemos una altura de 9,00 m bajo viga.”*

- La construcción cumple con los parámetros urbanísticos de ocupación máxima (1 %), retranqueos a linderos (25 m), altura máxima (1 planta) para naves (uso industrial) que se establece en el título VI. Normas específicas en suelo no urbanizable, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.
- El canon de participación municipal en el uso y 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.
2. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 145.770 m<sup>2</sup> (50% de la parcela mínima de 291.539 m<sup>2</sup> necesaria para la realización de este tipo de actuación, en función de la ocupación permitida en las N.N.S.S), según se establece en el art. 38 del Reglamento de Suelo Rústico. La parcela mínima de 291.539 m<sup>2</sup>, podrá ser la superficie a vincular a la Calificación urbanística.
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.

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

**2.2. – ALMAGRO - Expediente 24/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para HUERTO SOLAR DE DOS INSTALACIONES DE 99 KW CADA UNA,**

promovido por SETECIENTAS BAJAS, SL Y ACTIVOS E INVERSIONES DEL RETAMAR, 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 46, parcela 1.
- **Suelo:** No Urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 156,5097 Ha
- **Superficie ocupada instalación:** 1,86 Ha
- **Superficie a construir:** 20,125 m<sup>2</sup> (Centro de transformación)
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. José Luis Moreno Rodríguez. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:**

Se proyecta dos instalaciones fotovoltaicas de potencia nominal de 99 kw para conexión a la red eléctrica de Unión Fenosa. Estará formada cada instalación por 10 estructuras soporte de acero galvanizado apoyadas sobre cuatro ruedas, que giran en torno a dos ejes para situarse, en todo momento, perpendiculares a los rayos solares. Sobre estas plataformas irán colocados los paneles fotovoltaicos.

#### **ANTECEDENTES:**

6. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 13 de Abril de 2.007 solicitando Calificando Urbanística.
7. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 20 de Marzo de 2.007.
8. Expediente fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 9 de Abril de 2.007.
9. Transcurrido el período de información publica no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 11 de Abril de 2.007.
10. 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 un Huerto Solar Fotovoltaica conectado 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 informe de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural. Así mismo no esta sujeta a medidas específicas de protección por el Planeamiento Urbanístico 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 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 de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 19 de Junio de 2006, donde consta, entre otras consideraciones:

*El 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,*

*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.*

- Resolución de 1 de Febrero de 2.007 de la Dirección General de Industria y Energía de aprobación del proyecto de “Instalación solar fotovoltaica de 198 KW, centros de transformación y derivación en media tensión en Almagro (Ciudad Real)”.
- Resolución de 1 de Febrero de 2.007 de la Dirección General de Industria y Energía de autorización administrativa de “Instalación solar fotovoltaica de 198 KW, centros de transformación y derivación en media tensión en Almagro (Ciudad Real)”.
- De acuerdo con el artº 29, Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, etc. del Reglamento se justifica en el proyecto:
  - Necesidad de emplazamiento en suelo rústico, por las características propias de la actividad.
  - 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 156,5097 Ha, la superficie ocupada por las instalaciones proyectadas es de 1,83 Ha, superficie necesaria para los requerimientos funcionales de la actividad a implantar.

- 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:

5. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).

6. 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.

7. La superficie de parcela a vincular a las instalaciones proyectadas podrá ser la superficie ocupada por las mismas (1,83 Ha m<sup>2</sup>).

8. 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.

### **3 - RUEGOS Y PREGUNTAS**

Y no habiendo más asuntos que tratar, se da por terminada la sesión siendo las 11 horas 15 minutos del día al principio señalado.

Vº Bº  
EL PRESIDENTE,