

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

**VICEPRESIDENTE.-** Ilmo. Sr. D. Antonio Trenado Zamorano, Delegado Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.

**VOCALES.-** D. Antonio Francisco González González, en representación de la Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social.

D. José Díaz Salazar, Delegado Provincial de Agricultura y Desarrollo Rural.

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

Dª Luz Romero Jurado, representante competente en materia de Bienestar Social.

D. Emilio José Aguirre Raez, en representación de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia.

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

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

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

D. José Miguel Lázaro Rodríguez, experto en urbanismo.

Dª Clara Anguita Hurtado de Mendoza, experta en urbanismo.

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

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

**EXCUSAN.-** Gabinete Jurídico

**ORDEN DEL DÍA:**

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

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha dieciséis de Diciembre de 2009, se aprueba por unanimidad.

## **2.- PLANEAMIENTO**

**2.1 - SOCUÉLLAMOS - Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe sobre el Modelo Territorial definido en el Documento Urbanístico presentado.**

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

- **Autor Documento Urbanístico:** “CÓDIGO ARQUITECTURA”.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Mayo 2.009.
- **Población:** 13.163 Habitantes (I.N.E. 1-1-2009)
- **Planeamiento Urbanístico Vigente:** N.N.S.S., Tipo B.
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 04-02-1998, D.O.C.M. de 07-08-1998.
- **Antecedentes urbanísticos posteriores a la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que obran en el Inventario y Archivo de Planeamiento Urbanístico Provincial existente en el Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda:**

| <b>EXPEDIENTE</b>                             | <b>C.P.U.</b> | <b>D.O.C.M.</b> |
|---|---------------|-----------------|
| REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS (B)              | 04/02/1998    | 07/08/1998      |
| P.A.U. U.A. UBICADA ENTRE C/ BRUNETE Y CLAVEL | 20/12/2000    | 29/08/2000      |
| P.A.U. "PARQUE DE SOCUÉLLAMOS"                | 19/07/2001    | 17/04/2001      |

|  |                            |            |
|--|----------------------------|------------|
| MODIFICACIÓN N.N.S.S. Nº 3 EXCLUSIÓN ZONA INDUSTRIAL VANGUARD                  | 18/10/2001                 | 20/12/2001 |
| MODIFICACIÓN N.N.S.S. PARA AMPLIACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL LOS LLANOS           | 31/01/2002                 | 20/12/2002 |
| MODIFICACIÓN N.N.S.S. PARA AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO                           | 14/06/2000<br>21/03/2002   | 10/06/2005 |
| MODIFICACIÓN N.N.S.S. QUE AFECTA ZONA "SUR-ACEQUIA"                            | 21/11/2007                 | 11/02/2008 |
| MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL I-2 | 24/10/2008<br>(INVENTARIO) | 22/06/2009 |
| P.A.U. "PARQUE INDUSTRIAL SAN CRISTÓBAL" (CD)                                  | 06/02/2009<br>(INVENTARIO) | 24/12/2007 |

### **2.1.2.- TRÁMITE ADMINISTRATIVO:**

- El expediente se remite para su Informe según establecen los artículos 36.1 del T.R.L.O.T.A.U. y 134.1 y 2 del R.P.L.O.T.A.U., relativos al Trámite de Concertación Administrativa con la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística.

### **2.1.3.- INFORME SINTETIZADO DEL P.O.M.:**

1º/ El ejemplar del P.O.M. remitido por el Ayuntamiento, en cuanto a Documentación Parcial que lo ha de componer:

- No consta del Catálogo de Suelo Residencial Público que establece el Artículo 48,2 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- No hace referencia a los Espacios Protegidos a los que ha de extenderse el Catálogo de Bienes que establecen los Artículos 48,1 y 67 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

2º/ En cuanto al Suelo Clasificado, Calificado, Nº de Viviendas, etc. contemplados en el P.O.M., se Informa que:

#### **1º La Clasificación del Suelo del Término Municipal**

El modelo propuesto en el Plan de Ordenación Municipal de Socuéllamos puede quedar caracterizado en el siguiente desglose de superficies que supone una primera aproximación al tratamiento y valoración tanto del medio rústico del municipio como al peso de los suelos urbanos y urbanizables entre sí y en comparación con las distintas

categorías del suelo rústico.

### **Suelo Urbano**

|                           |           |                  |
|---------------------------|-----------|------------------|
| - Consolidado             | 388,11 Ha |                  |
| - No Consolidado          | 21,60 Ha  |                  |
| <b>Total Suelo Urbano</b> |           | <b>409,71 Ha</b> |

### **Suelo Urbanizable**

|                                |           |                  |
|--------------------------------|-----------|------------------|
| - Residencial                  | 198,00 Ha |                  |
| - Industrial                   | 207,60 Ha |                  |
| <b>Total Suelo Urbanizable</b> |           | <b>405,60 Ha</b> |

### **Suelo Rústico de Especial Protección**

#### 1. Protección Ambiental, Natural, Paisajística y Cultural

|                                |             |  |
|--------------------------------|-------------|--|
| - Protección Ambiental:        |             |  |
| • De Cauces Públicos y Lagunas | 2.248,70 Ha |  |
| • De Cañadas y Vías Pecuarias  | 353,76 Ha   |  |
| - Protección Natural:          |             |  |
| • ZEPA                         | 326,28 Ha   |  |
| • LIC                          | 326,28 Ha   |  |
| • Hábitats                     | 15,35 Ha    |  |
| • Elementos Geomorfológicos    | 6.447,13 Ha |  |
| - Protección Cultural          |             |  |
| • Zona Arqueológica            | 45,67 Ha    |  |
| • Ruta Don Quijore             | 40,87 Ha    |  |

#### 2. Protección Estructural

|               |             |  |
|---------------|-------------|--|
| • Hidrológica | 1.799,34 Ha |  |
|---------------|-------------|--|

#### 3. Protección Infraestructuras y Equipamientos

|  |           |                    |
|--|-----------|--------------------|
| • Reserva Infr. y Equipam.                     | 680,10 Ha |                    |
| <b>Total S. Rústico de Especial Protección</b> |           | <b>9.797,64 Ha</b> |

### **2º La Calificación del Suelo Urbano y Urbanizable**

La clasificación del suelo del apartado anterior se ve, en los suelos urbanos y urbanizables, pormenorizada con las siguientes calificaciones del suelo de acuerdo con las siguientes Claves de Ordenanza definidas en las Normas Urbanísticas del POM.

| CLAVE DE ORDENANZA                    | SUELO URBANO                    |                               | SUELO URBANIZABLE               | TOTAL                           |
|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                       | Consolidado                     | No Consolidado                |                                 |                                 |
| 1. Casco Antiguo                      | 68.935 m <sup>2</sup> s         | ---                           | 10.608 m <sup>2</sup> s         | 79.543 m <sup>2</sup> s         |
| 2. Ensanche: Genérico                 | 1.889.328 m <sup>2</sup> s      | 83.474 m <sup>2</sup> s       | 360 m <sup>2</sup> s            | 2.333.155 m <sup>2</sup> s      |
| Pza. Constitución                     | 4.606 m <sup>2</sup> s          | ---                           | ---                             | 4.606 m <sup>2</sup> s          |
| Expansión Urbana                      | 32.991 m <sup>2</sup> s         | ---                           | 563.425 m <sup>2</sup> s        | 596.416 m <sup>2</sup> s        |
| 3. Manzana Cerrada:<br>c/ Patio M.    | ---                             | 15.223 m <sup>2</sup> s       | ---                             | 15.223 m <sup>2</sup> s         |
| c/ Patio P                            | ---                             | 10.858 m <sup>2</sup> s       | ---                             | 10.858 m <sup>2</sup> s         |
| 4. Edif. Unifamiliar:<br>U. Intensivo | 25.485 m <sup>2</sup> s         | 5.893 m <sup>2</sup> s        | 268.546 m <sup>2</sup> s        | 299.924 m <sup>2</sup> s        |
| U. Extensiva                          | ---                             | ---                           | 377.428 m <sup>2</sup> s        | 377.428 m <sup>2</sup> s        |
| 5. Ciudad Jardín                      | 95.097 m <sup>2</sup> s         | ---                           | ---                             | 95.097 m <sup>2</sup> s         |
| 6. Indust. & Almac. N. Nido           | 862.395 m <sup>2</sup> s        | 58.596 m <sup>2</sup> s       | 2.127.007 m <sup>2</sup> s      | 3.047.998 m <sup>2</sup> s      |
| 7. Parques y Zonas Verdes (1)         | 106.633 m <sup>2</sup> s        | 23.380 m <sup>2</sup> s       | 264.178 m <sup>2</sup> s        | 394.191 m <sup>2</sup> s        |
| 8. Equipamiento                       | 188.371 m <sup>2</sup> s        | 23.732 m <sup>2</sup> s       | 262.193 m <sup>2</sup> s        | 474.296 m <sup>2</sup> s        |
| 9. Servicios Urbanos e Infraest.      | 10.148 m <sup>2</sup> s         | ---                           | 58.944 m <sup>2</sup> s         | 69.092 m <sup>2</sup> s         |
| <b>Total Calificación de Suelo</b>    | <b>3.283.989 m<sup>2</sup>s</b> | <b>221.156 m<sup>2</sup>s</b> | <b>4.292.682 m<sup>2</sup>s</b> | <b>7.797.827 m<sup>2</sup>s</b> |

(1) Sin incluir los 247.532 m<sup>2</sup>s del Sistema General Parque Sur Este y Oeste que se localizan en Suelo Rústico (**¿Sistema General en Suelo Rústico?**)

### **3º La Capacidad del Suelo Vacante Residencial**

El conjunto de las previsiones del documento de Avance en cuanto a calificaciones y clasificaciones de suelo del nuevo Plan de Ordenación Municipal suponen una capacidad teórica residencial de:

#### Suelo Urbano:

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Solares y Renovaciones en S. Urbano | 2.364 viv.        |
| Unidades de Actuación / APD         | <u>1.427 viv.</u> |
| <b>Total Suelo Urbano</b>           | <b>3.791 viv.</b> |

#### Suelo Urbanizable:

|                                    |                          |
|------------------------------------|--------------------------|
| Sectores en S. Urbanizable         | <u>6.209 viv.</u>        |
| <b>Total Suelo Urbanizable</b>     | <b><u>6.209 viv.</u></b> |
| <b>Total Suelo Vacante del POM</b> | <b>10.000 viv.</b>       |

Teniendo en cuenta la dinámica del sector inmobiliario local deducida del análisis de licencias de obra del último quinquenio - 168 viviendas/año - el anterior dimensionamiento del POM permite garantizar una adecuada fluidez del mercado residencial para los próximos 12 años de vigencia del nuevo Plan (**dinámica del Sector Inmobiliario que necesariamente deberán actualizar**)

La alta capacidad remanente del Suelo Urbano permite garantizar una adecuada

cobertura de las necesidades locales, incluso desde el momento de inicio del desarrollo del Plan, si bien en esta clase de suelo no es posible prever un importante porcentaje de viviendas protegidas, dado que se trata de suelos ya consolidados con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTAU.

Será en el Suelo Urbanizable donde el POM prevea con carácter obligatorio, de acuerdo con la LOTAU, la reserva de suelos destinados a este tipo de viviendas.

#### **4º La Capacidad del Suelo Vacante Industrial**

Junto a la anterior capacidad residencial del nuevo Plan este prevé para los suelos destinados a actividades productivas, de almacenamiento y de servicios la siguiente dimensión del suelo:

##### Suelo Urbano:

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Solares en S. Urbano | <u>64,29 Ha.</u> |
| Total Suelo Urbano   | 64,29 Ha.        |

##### Suelo Urbanizable:

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Sectores en S. Urbanizable  | <u>207,60 Ha.</u> |
| Total Suelo Urbanizable     | <u>207,60 Ha.</u> |
| Total Suelo Vacante del POM | 271,89 Ha.        |

Si a las anteriores superficies de suelo destinado a alojar actividades productivas le aplicamos los estándares habitual de empleo por hectárea (35-40 empleos/Ha) la anterior previsión supone un total aproximado de 9.500-10.800 empleos, una vez apliquemos al Suelo Urbanizable una reducción derivada de las cesiones que en su desarrollo deben realizar de viario, zonas verdes, dotaciones, etc.

#### **5º Dimensión Total del Plan de Ordenación Municipal**

A partir de los dos apartados precedentes es posible establecer la dimensión total teórica del Plan de Ordenación Municipal de modo que teniendo en cuenta la actual dimensión del municipio y los nuevos crecimientos previstos podemos establecer que el modelo urbano del POM alcanza un techo de:

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Viviendas Existentes        | 5.318 viv.        |
| Licencias 2001-04           | <u>637 viv.</u>   |
| Total S. Urbano Consolidado | 5.955 viv.        |
| Suelo Urbano Vacante        | 3.791 viv.        |
| Suelo Urbanizable           | <u>6.209 viv.</u> |

Total Suelo vacante 10.000 viv.

Total dimensión Teórica del POM 15.955 viv.

Aplicando un tamaño medio familiar a medio plazo - 3 individuos/familia -, lo que significa moderar la actual dimensión de 3,2 individuos/familia, la dimensión en saturación del modelo urbano propuesto supone en saturación una capacidad teórica próxima a los 48.000 habitantes.

Sin embargo esta capacidad teórica del POM debe matizarse en la medida que una parte del suelo residencial, y por tanto del número de viviendas, no es puesto en uso y las viviendas no se ocupan bien por estar en construcción, bien por permanecer vacantes a la espera de su venta o alquiler o bien por ser retenido el suelo por diferencias entre propietarios de alguno de los polígonos delimitados.

Por último respecto del suelo industrial el POM prevé una clasificación de 1.522.715 m<sup>2</sup>s de suelo neto industrial una vez deducidas las cesiones de viales, zonas verdes y dotaciones.

Todos los datos reflejados han sido extraídos de las páginas III-35, III-36, III-37 y III-38 de la Memoria Justificativa del P.O.M., relativos a: “Las Grandes Cifras del Avance”.

#### **2.1.4.- INFORME DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA:**

Examinada la propuesta estructural del futuro Plan de Ordenación Municipal de la localidad de Socuéllamos, se Informa que previsiblemente no existirán objeciones al Modelo Territorial que se propone y al que se aspira, entendiéndose superada la fase de Concertación Administrativa, siempre y cuando éste se ajuste y cumpla:

- 1º El Texto Refundido de la L.O.T.A.U., así como los Reglamentos de Planeamiento, Suelo Rústico de dicha Ley, e I.T.P. de este último Suelo; en todo aquello que le afecte dada la naturaleza del expediente urbanístico a tramitar y los contenidos de éste.
- 2º El resto de Informes Sectoriales, Complementarios y Vinculantes, que sea preciso incorporar.
- 3º El Informe Preceptivo y Vinculante que respecto del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos emita la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico de la Delegación de Cultura.
- 4º La Evaluación Ambiental Preliminar que del mencionado Plan de Ordenación Municipal emita, o haya emitido, la Dirección General de Evaluación Ambiental, así como el posterior Informe-Adecuación Urbanístico-Ambiental que del P.O.M. a la E.A.P. emita en un futuro el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

- 5º El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo del Estado.
- 6º Informe de la Confederación Hidrográfica correspondiente relativo a lo que establece el Artículo 25,4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional; más todas aquellas cuestiones en las que sea competente dicha Confederación o vengan impuestas por ella.

Las expectativas de crecimiento Residencial e Industrial que contempla el P.O.M. deberán ajustarse necesariamente y entre otros factores, en cuanto a Abastecimiento, en no rebasar el límite que para éste, medidos en m<sup>3</sup>/año, establezca el Informe que se recabe de la Confederación Hidrográfica que corresponda; debiendo ser en todos los casos compatible con el Informe que al efecto emita la Oficina de Planificación Hidrológica dependiente de dicha Confederación.

- 7º Toda aquella Legislación y Reglamentación Europea, Estatal, Autonómica y Local que dada la naturaleza, finalidad y pretensiones Urbanísticas del Documento Urbanístico del P.O.M. sea preciso tener en cuenta y cumplir.
- 8º Los antecedentes que recogen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico vigentes al día de hoy en la localidad, Aprobadas Definitivamente en C.P.U. de 4 de Febrero de 1.998 (D.O.C.M. de 7 de Agosto de 1.998), así como todos los antecedentes posteriores relativos a expedientes urbanísticos de ese Municipio tramitados a partir de la mencionada Aprobación Definitiva de las mismas; antecedentes que obran en el Inventario Urbanístico Provincial existente en el Servicio de Planeamiento de esta Delegación Provincial, cuya relación se adjunta al presente Informe.

La relación remitida únicamente refleja los expedientes urbanísticos Informados Favorablemente o Aprobados Definitivamente por la Comisión Provincial Ordenación del Territorio y Urbanismo al día de hoy, no figurando en ella aquellos expedientes que habiendo sido tramitados, o no fueron Aprobados por la C.P.U. o C.P.O.T.U., o están pendientes actualmente también por ésta, e incluso pendientes de publicar. Por ejemplo:

- Modificación N.N.S.S. Polígono Industrial Fase 2
- Modificación N.N.S.S. relativa a la Zona Industrial Manzaneque
- Modificación N.N.S.S. relativa a la prolongación c/ General Varela hasta su intersección con la c/ de la Ossa
- P.P.M. Sector Urbanizable Industrial I-3
- P.P.M. P.A.U. Sector Urbanizable Industrial “Zona Industrial Carretera Záncara”
- Modificación N.N.S.S. Sector S-1 Paseo de los Mártires
- Modificación Puntual de las N.N.S.S. que afecta a las Ordenanzas de la Edificación en Suelo Rústico.
- Etc.

Advertir finalmente que:

- 9° El Informe que ahora se emite no supone, ni implica, ni garantiza la futura Aprobación Definitiva del P.O.M. en los términos estructurales que plantea, y que motiva su emisión; por lo que se reitera que el objeto del mismo es únicamente lo que establece el Artículo 134, 2 del R.P.L.O.T.A.U.
- 10° El ejemplar del P.O.M. que en última instancia remita el Ayuntamiento para su Aprobación Definitiva, deberá estar ajustado a todo aquello que indiquen los Informes Sectoriales recabados y Evaluación Ambiental Preliminar de que haya sido objeto (Correcciones Técnicas del Documento Urbanístico); debiendo cumplirse y justificarse además todo el Trámite Administrativo correspondiente.
- 11° En todos los casos, el Documento Técnico definitivo del P.O.M. deberá ajustarse a lo que para este tipo de Planes establecen los Artículos 40 a 49, así como los Artículos concordantes del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.; en especial los relativos a la Clasificación del Suelo y al Régimen Urbanístico aplicable a éste, tales como Suelo Urbano Consolidado, No Consolidado Urbanizable, etc.

El P.O.M. que en última instancia remita el Ayuntamiento deberá venir perfectamente identificado y firmado por el Equipo Redactor Multidisciplinar que lo haya Redactado, tanto en el texto como en los planos que conforman el Plan.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como Informe de Concertación Interadministrativa, que establece el Artículo 134,2 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., el Informe que al respecto emite la Ponencia Técnica de esta Comisión.

Con el acuerdo adoptado se le devolverá al Ayuntamiento el ejemplar del P.O.M. enviado por éste cuando solicitó el Informe que ahora se emite, puesto que no resulta necesario en este punto de Trámite Administrativo de Concertación.

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

**3.1 - ARGAMASILLA DE ALBA - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial “El Rincón”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.**

**Autor Documento Urbanístico:** Manuel Ortiz Cárdenas, Arquitecto.

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

**Fecha Redacción Documento Técnico:** Julio de 2.008 (Revisado en Julio de 2.009).

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

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., Silencio Administrativo 28-02-1986.
- **Población:** 7.391 habitantes (INE 1-1-2009)
- **Objeto:** Desarrollo del Plan Parcial. del Sector Urbanizable Residencial “El Rincón”, según está delimitado y definido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, si bien se alteran sus límites incluyendo un Viario perpendicular a la Calle Ancha (N-310a) cuyo trazado fue Denegado en Comisión Provincial de Urbanismo de 3 de Agosto de 2.006, puesto que se tramitó vía Modificación Puntual de N.N.S.S., siendo entonces cuando la C.P.U. le sugirió al Ayuntamiento en líneas generales que dicho Vial debía ser incluido en el desarrollo del Sector “El Rincón”, puesto que se comprueba que el nuevo Vial iba a conectar con otro Vial de dicho Sector.
- **Superficie:** 103.592,00 m<sup>2</sup>, según medición real del ámbito de Actuación.
- **Situación:** Al Noreste de la población, entre el Cauce del Río Guadiana, el antiguo trazado del ferrocarril (desmontado y explanado) y los límites del Suelo Urbano Consolidado.
- **Sistema:** Gestión Directa (Agente Urbanizador: Ayuntamiento de Argamasilla de Alba).
- **Trámite anterior:** El Plan Parcial se Informó de forma Preceptiva en C.P.O.T. y U. de sesión de 15 de Diciembre de 2.008, y el Proyecto de Urbanización se Informó Desfavorablemente en C.P.O.T. y U. de sesión de 16 de Diciembre de 2.009.

### 3.1.2.- TRÁMITE:

El expediente se remite para Informe según establecen los Artículos 38,3 y 122 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

No obstante, se advierte que el trámite de éste P.A.U. ha sido singular, puesto que:

- En C.P.O.T. y U. de sesión de 15 de Diciembre de 2.008 se Informó de forma Preceptiva, e independiente, el Plan Parcial del Sector Urbanizable Residencial “El Rincón” (Punto 2.2. del Orden del Día de la Comisión citada); Informe basado en la Ordenación Detallada que en ese momento establecía el Plan Parcial de Desarrollo sometido a Informe.
- Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria de 11 de Agosto de 2.009 Aprobó Definitivamente un Plan Parcial de Desarrollo del Sector “El Rincón” con una Ordenación Detallada ligeramente diferente; ya que la Calle nº 1, de 10 m de anchura, existente en el Plan Parcial inicial se eliminó en el Plan Parcial del Sector Aprobado, puesto que dicho Vial se desplazaba fuera del ámbito de Actuación, haciéndolo coincidir con el “Antiguo Trazado de Ferrocarril”, actualmente desmontado y Explanado.
- Posteriormente, y en base al Plan Parcial Aprobado Definitivamente, se Redactó un Proyecto de Urbanización del Sector, cuyo Informe fue Desfavorable en sesión de C.P.O.T. y U. de 16 de Diciembre de 2.009 (Punto 4.2 del Orden del Día de la Comisión citada), puesto que la Ordenación Detallada del Proyecto no se ajustaba a la establecida e Informada por la C.P.O.T. y U. en sesión de 15 de Diciembre de 2.008. No obstante, se resalta que el Plan Parcial cuya Ordenación Detallada fue alterada respecto de la inicial, fue Inventariado en fecha 31 de Agosto de 2.009.

- No obstante, en el P.A.U. sometido ahora a Informe, la Ordenación Detallada del Proyecto de Urbanización y la del Plan Parcial son exactamente iguales.
- **Publicaciones D.O.C.M:** nº 135, de 28 de Julio de 2.004 (Plan Parcial) y nº 73, de 6 de Abril de 2.007 (Proyecto de Urbanización).
- **Publicaciones Diario:** “Lanza”, 29 de Julio de 2.004 (Plan Parcial) y 28 de Marzo de 2.007 (Proyecto de Urbanización).
- **Resultado de la Información Pública:** Con alegaciones presentadas al Proyecto de Reparcelación pero ninguna alegación ni al Plan Parcial ni al Proyecto de Urbanización.
- **Fecha de Certificación:** Informe de Secretaría, de fecha 9 de Marzo de 2.005, respecto de las alegaciones al Proyecto de Reparcelación y del Plan Parcial, y Certificación Municipal, de fecha 26 de Junio de 2.007.

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

- Publicaciones efectuadas y notificaciones a propietarios afectados.
  - Certificados e Informes Municipales.
  - Informes Sectoriales.
  - Convenio Urbanístico relativo a la Gestión y a la Ejecución del Proyecto de Actuación Urbanizadora del Suelo Urbanizable de las vigentes N.N.S.S.: “Zona El Rincón”, suscrito el 16-11-2007.
- Informes Sectoriales:

| INFORMES SECTORIALES                    | SI | NO | Observaciones / Conclusión  |
|---|----|----|---|
| Confederación Hidrográfica del Guadiana | X  |    | Informe Favorable respecto de la afección del Plan Parcial de Desarrollo al cauce del denominado Guadiana Alto o Canal de Avenamiento.<br>Respecto de lo que establece el segundo párrafo del Artículo 25,4 del vigente Texto Refundido de la Ley de Aguas, la Oficina de Planificación Hidrológica estima que <u>existirían Recursos suficientes para llevar a cabo la Actuación planteada (Sector: “El Rincón”) y sería compatible con la Planificación Hidrológica, si se asegura que la suma del consumo de los Sectores existentes, más el incremento del consumo que supondrán los Sectores futuros, no rebasa el límite de 884.439 m<sup>3</sup>/año</u> |

|  |   |   |
|--|---|---|
| Dirección General del Agua   | X | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sin previsión de obras o Infraestructuras Hidráulicas en materia de Depuración</li> <li>• En materia de Saneamiento deberá ser la entidad explotadora la que se pronuncie sobre el vertido a la red de Saneamiento y a la E.D.A.R.</li> <li>• Sin competencia en materia de Abastecimiento</li> </ul>  |
| Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en CLM | X | Informe Favorable con condiciones respecto del Vial Peatonal que une el Sector “El Rincón” con la N-310a.   |
| Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Línea Férrea: Cinco Casas-Tomelloso)                   | X | Línea férrea clausurada y desmantelada hace 10 años, cedida al Ayuntamiento como Vía Verde. El Sector que se pretende desarrollar linda al Norte con el ferrocarril, Al no existir actualmente servicio ferroviario público, de incorporar alguno de los terrenos de ADIF al normal desarrollo urbanístico del Sector, sería con las Calificaciones, Usos e Intensidades que correspondan y cuya titularidad y gestión pertenecen al ADIF |

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| Carreteras de la J.C.C.M.   |   | X | No resulta necesario  |
| Carreteras de la Excma. Diputación Provincial                                   |   | X | No resulta necesario  |
| Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía                           | X |   | Necesidad de realizar un estudio previo a la ejecución de las obras al objeto de eliminar o minorar cualquier posibilidad de afección o impacto al Patrimonio Histórico |
| Delegación Provincial Competente en Materia de Salud                            |   | X | No resulta necesario  |
| Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social                 | X |   | Informe con Observaciones   |
| Entidad Competente en Materia de Bienestar Social (COCEMFE, Castilla La Mancha) | X |   | Informe con Observaciones   |
| Delegación Provincial de Educación y Ciencia                                    | X |   | Informe Favorable con sugerencias   |

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias) |  | X | Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Vía Pecuaria no tenida en cuenta o no considerada por él |
|--|--|---|--|

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| Compañía Suministro Eléctrico   | X |   | Unión Fenosa Distribución está en condiciones de facilitar la potencia solicitada para el desarrollo del Sector "El Rincón" |
| Compañía Suministro Gas   |   | X | Se desconoce su necesidad   |
| Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas (Ángel Seco Ocaña, Arquitecto) | X |   | Suficiencia en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y a Depuración (Consumo e Infraestructuras)                             |
| Compañía Telefónica   |   | X | Se recomienda su petición   |
| Compañía Logística de Hidrocarburos                                       |   | X | Se desconoce su necesidad   |

### 3.1.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial de Desarrollo cuya Ordenación Detallada fue Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria de 11 de Agosto de 2.009.

La Ordenación Detallada del Plan Parcial al que se hace referencia en el apartado anterior es exactamente igual a la del Proyecto de Urbanización del Sector.

Se recuerda de este Sector que se conecta a través de un Vial Peatonal (Suelo Urbano Consolidado), incluido en la Superficie Bruta del ámbito de Actuación, con la Carretera N-310a (Calle Ancha); uniendo Carretera y Sector con el Vial nº 6 de este último. El Vial Peatonal incluido en el Sector aparece identificado como prolongación del Vial nº 8 del mismo.

Hay que resaltar que, aparentemente, dentro del ámbito del Sector no se encuentran incorporados terrenos pertenecientes al ADIF (Línea Férrea: Cinco Casas-Tomelloso)

#### Normativa Urbanística.

|  | N.N.S.S.                               | P.A.U.                                  |
|--|--|---|
| Superficie Total   | 103.592,00 m <sup>2</sup> s            | 103.592,00 m <sup>2</sup> s             |
| Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico | 0,00 m <sup>2</sup> s                  | 0,00 m <sup>2</sup> s                   |
| Uso Principal  | Residencial Unifamiliar                | Residencial Unifamiliar                 |
| Edificabilidad Bruta (lucrativa) Máxima  | 0,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | 0,501 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |

|   |                         |  |
|---|-------------------------|--|
| Coefficiente de homogeneización. En su caso | No existen              | Residencial Adosada, Pareada o en Bloque: 1,00                                       |
| Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)           | 51.796,00 u.a.          | 51.908,00 u.a.   |
| Aprovechamiento Tipo                        | No se establece         | 0,501 m <sup>2</sup> th/m <sup>2</sup> s   |
| Superficie Neta                             | No se establece         | 53.239,00 m <sup>2</sup> s   |
| <b>Ordenanza</b>                            | Art. 20 de las N.N.S.S. | Art. 20 de las N.N.S.S.  |
| Parcela Mínima                              | No se establece         | 120,00 m <sup>2</sup> s  |
| Frente Mínimo                               | No se establece         | 6,00 m   |
| Retranqueos                                 | No se establecen        | No se establecen   |
| Número de Plantas Máximo                    | 2 (Baja + 1)            | 2 (Baja + 1)   |
| (*) Altura Máxima                           | No se establece         | 7,80 m   |
| Ocupación Máxima                            | No se establece         | No se establece en planta baja, en el resto de plantas 20 m medidos desde la fachada |
| Edificabilidad Neta Máxima Media            | No se establece         | 0,975 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s  |
| Número Máximo de Viviendas; Densidad Max.   | 414 Viv.;<br>40 Viv./Ha | 414 Viv.;<br>40 Viv./Ha  |

(\*) Los posibles Aprovechamientos del bajo Cubierta computarán como Edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,50 m, independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta

#### Estándares mínimos de calidad urbana.

|  | LOTAU / Reglam.            | PAU                         |
|--|----------------------------|-----------------------------|
| <b>Superficie a ordenar</b>  |                            | 103.592,00 m <sup>2</sup> s |
| Edificabilidad lucrativa total                                     |                            | 51.908,00 m <sup>2</sup> t  |
| Dotacional   | 10.359,20 m <sup>2</sup> s | 11.183,00 m <sup>2</sup> s  |
| Zonas Verdes   | 10.359,20 m <sup>2</sup> s | 10.362,00 m <sup>2</sup> s  |
| (●) Aparcamiento Público (50% / 1,5 Plazas / 100 m <sup>2</sup> t) | 390 Plazas                 | 424 Plazas                  |
| Superficie neta  |                            | 53.239,00 m <sup>2</sup> s  |
| Aprovechamiento  |                            | 51.908,00 u.a.              |
| Suelo 10% A.T.A.R.   | 5.323,90 m <sup>2</sup> s  | 5.324,00 m <sup>2</sup> s   |
| Instalaciones propias  |                            | No se establecen            |
| (○) Red viaria   |                            | 28.808,00 m <sup>2</sup> s  |

(●) Plazas de Aparcamiento Público obtenidas para Viviendas Mayores de 120 m<sup>2</sup>t

potencialmente construibles.

- (o) En el Artículo 20 de las N.N.S.S. únicamente se establece como condición superficial, que para Viario se destinará como mínimo el 10% de la Superficie total del Sector, es decir 10.360,00 m<sup>2</sup>s.

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

El P.A.U. del Sector residencial “El Rincón” se realizará mediante GESTIÓN DIRECTA.

#### **CONVENIO URBANÍSTICO:**

En el Artículo 110.4.2 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. consta:

*En el caso de gestión indirecta, se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte de él, donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. En caso de gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.*

Se aporta un convenio urbanístico referente a la gestión y la ejecución del P.A.U., de fecha 16-11-2007, firmado por el Alcalde, el Secretario y los propietarios, donde constan las cláusulas del mismo, entre las más significativas podemos citar:

PRIMERA: Los propietarios de las parcelas se comprometen a sufragar las cargas que resulten de las prescripciones de la reparcelación, como la urbanización de los terrenos de sus respectivas propiedades afectadas por aquel, según valoración pertinente y liquidación definitiva, por técnico competente.

SEGUNDA: El Ayuntamiento se compromete a ejecutar la urbanización de la Unidad de Actuación de acuerdo con el Plan Parcial de Ordenación, hasta la dotación de la totalidad de los servicios urbanísticos, a excepción de la pavimentación asfáltica, a saber: ejecución de obras de la red eléctrica para el alumbrado público, no comprensivo de los puntos de luz, redes de agua potable y saneamiento, bordillo y acerado.

TERCERA: A los efectos de garantía y pago de los compromisos asumidos en la base anterior, los particulares abonarán los gastos de urbanización mediante entrega de terrenos al Ayuntamiento, libres de cargas y gravámenes. Se estima y valora como proporcional y equitativo, de acuerdo con los términos del PAU e informe de Técnico redactor del Proyecto, que los titulares se comprometen a ceder al Ayuntamiento en su condición de Administración urbanística actuante, el 60% de los terrenos de su propiedad afectados por la unidad de actuación y reparcelación y asimismo recuperar el 40% restante de su propiedad inicialmente aportada, con la dotación de obras de alumbrado público en los términos arriba señalados, redes de agua potable y saneamiento, bordillo y acerado, a falta de pavimentación asfáltica y dotación de los puntos de luz.

CUARTA: El Ayuntamiento acepta a los efectos pertinentes las cesiones antedichas y se compromete a realizar la urbanización de acuerdo con el PAU y Proyecto de Urbanización cuya redacción ya ha sido encargada y que se aprobará en su día hasta la dotación de los servicios urbanísticos con el grado de desarrollo señalado en la Cláusula Segunda del presente Convenio, con un plazo máximo de tres años.

QUINTA: Los titulares privados, previo acuerdo entre las partes interesadas, se reservan la facultad de elección de las parcelas resultantes del expediente de reparcelación hasta el límite del 40% de su propiedad inicialmente aportada.

SEXTA: Los titulares firmantes garantizan al Ayuntamiento que en el presente compromiso urbanístico de cesión de terrenos para costear la urbanización según antes ha quedado expuesto, se subrogarán los futuros propietarios de las parcelas resultantes de la Ordenación Urbanística.

### **PROPOSICIÓN JURIDICO-ECONÓMICA:**

No se aporta la propuesta jurídico-económica que se establece en el Artículo 110.4.3 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

### **3.1.5.- CONSIDERACIONES GENERALES:**

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

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

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- Nuevo Informe que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005. **El nuevo Informe que deberá presentarse tendrá que acreditar que la suma del consumo de los Sectores existentes, entre los que se encuentra el del “Rincón”, más el incremento de consumo que supondrán los Sectores futuros, no rebasa el límite de 884.439 m<sup>3</sup>/año.**

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

- El Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto que figura en el cuadro comparativo de la página nº 10 (Memoria Justificativa) no asciende a 0,975 m<sup>2</sup>th/m<sup>2</sup>s, sino a 0,501 m<sup>2</sup>th/m<sup>2</sup>s, puesto que se confunde con la Edificabilidad Neta Media del Sector.
- Los accesos a las parcelas desde el Viario nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en éste, sea cual sea el Uso de las mencionadas parcelas.
- Deberá establecerse la regulación relativa a la conservación de las Obras de Urbanización del ámbito del Sector, de sus dotaciones públicas y de las infraestructuras y servicios públicos que sirvan al mismo, todo ello de conformidad con lo que establece el Artículo 135 del T.R.L.O.T.A.U.

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

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que las redes de los servicios urbanísticos generales del Municipio (saneamiento, agua, electricidad y teléfono) tienen capacidad suficiente para atender las necesidades de la actuación urbanizadora.

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

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

Deberá existir una proposición jurídico-económica, según se establece en el Artículo 110.4.3 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

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

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

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

El Informe Preceptivo emitido habrá de entenderse siempre sin perjuicio del Trámite Administrativo seguido por el expediente, y del que el Ayuntamiento es el único responsable, fundamentalmente en cuanto a la notificación formal e individual a los propietarios de Suelo afectados por el desarrollo del P.A.U.; a los que, según establece el Artículo 120,4 del Texto

Refundido de la L.O.T.A.U., antes de la publicación del Edicto habrá de remitirles aviso, con su contenido, al Domicilio Fiscal de quienes consten en el Catastro como Titulares de Derechos afectados por la Actuación Urbanizadora propuesta.

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

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

#### **4.- PROYECTOS DE EXPROPIACIÓN**

**4.1 - CIUDAD REAL - Proyecto de Expropiación Forzosa por el procedimiento de Tasación Conjunta de las Fincas números: 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 13, 14, 15-16, 18 y 19 pertenecientes respectivamente al Polígono Catastral de Rústica 19, Parcelas, 55 pt, 55 pt, 55 pt, 94, 24, 22, 47, 44, 105 (33+19), 34 y 40; y de la Finca número 21 perteneciente al Polígono Catastral de Rústica nº 20, Parcela 50; comprendidas en el ámbito del Plan Parcial de Mejora del P.A.U. del Sector “Industrial de Ciudad Real”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

**Autores Documento Urbanístico:** Oscar Blanco Borrás, Arquitecto de la Sección de Valoraciones y Antonio Bravo Martín, Ingeniero Técnico Agrícola, Jefe de Sección de Valoraciones; pertenecientes a la Entidad Estatal de Suelo (S.E.P.E.S.) del Ministerio de Vivienda.

**Fecha Redacción Documento Urbanístico:** Madrid, Noviembre de 2009, Documento para Aprobación Definitiva.

**Fecha del Convenio de Colaboración suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real y S.E.P.E.S. (Entidad Pública Empresarial de Suelo):** Madrid, 25 de Octubre de 2002.

#### **ANTECEDENTES:**

A) El Plan Parcial de Mejora del P.A.U. del Sector “Industrial de Ciudad Real” de Titularidad Pública, en el que se encuentran ubicadas las Fincas a expropiar, tiene los siguientes antecedentes:

1º El Plan Parcial de Mejora del P.A.U. de referencia fue Informado de forma Preceptiva y Vinculante en la Comisión Regional de Urbanismo de sesión celebrada el día 18 de Diciembre de 2007.

2º Fue Aprobado Definitivamente según acuerdo del Pleno Municipal de sesión Ordinaria de 25 de Septiembre de 2008 (D.O.C.M. nº 216, Fascículo II de 20 de Octubre de 2008

y B.O.P. nº 122 de 10 de Octubre de 2008) El desarrollo del “Sector Industrial” será mediante Gestión Directa del Ayuntamiento de Ciudad Real en colaboración con S.E.P.E.S.

El acuerdo de Aprobación Definitiva hace referencia expresa a las subsanaciones necesarias que se derivan del acuerdo de la C.R.U. de 18-12-2007.

B) En cuanto al Proyecto de Expropiación por Tasación conjunta, tiene los siguientes antecedentes:

1º El inicio del expediente de Expropiación Forzosa arranca del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 20 de Abril de 2009.

2º La Información Pública del expediente se efectuó mediante anuncios en:

- D.O.C.M. nº 114, de 15 de Junio de 2009.
- B.O.P. nº 65, de 1 de Junio de 2009.
- Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, página nº 13 de 18 de Mayo de 2009.

3º Así mismo, el Ayuntamiento procedió a notificar individualmente el acuerdo del inicio del expediente y las tasaciones a quienes aparecían como Titulares de Bienes y Derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente Hoja de Aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de Valoración, para que pudieran formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación. En el caso de domicilios desconocidos, se procedió a anunciarlos en el tablón de edictos del Ayuntamiento en su último domicilio y en el Boletín Oficial.

4º Mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de sesión de 11 de Diciembre de 2009, se acordó:

- Darle traslado a S.E.P.E.S. de las alegaciones presentadas por los propietarios afectados.
- Modificar las parcelas a expropiar y la superficie afectada por la expropiación prevista inicialmente en el acuerdo de 20 de Abril de 2009, puesto que de 58 fincas afectadas en el interior del ámbito de actuación, 45 (866.662,11 m<sup>2</sup>) han sido adquiridos por S.E.P.E.S. mediante escrituras públicas de compra venta y/o mutuos acuerdos, siendo los restantes 13 fincas (226.965,93 m<sup>2</sup>) el objeto del expediente expropiatorio.
- En base a lo establecido en el Artículo 202 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, remitir el expediente de expropiación para su Aprobación y notificación a los interesados titulares de Bienes y Derechos que figuran en el mismo a la Comisión Provincial de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de la J.C.C.M.

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

Al amparo de lo establecido en los Artículos 21 a 30 del Texto Refundido de la Ley de Suelo del Estado (Real Decreto Legislativo 2/2008 del Ministerio de Vivienda; así como en el Artículo 149 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., el procedimiento Expropiatorio a seguir en el presente expediente es el de “Tasación Conjunta”, entendiéndose que las Valoraciones estarán referidas al momento de exposición al público del presente Proyecto de Expropiación.

En cuanto a su contenido, tramitación y efectos se estará a lo dispuesto en los Artículos 202 y 203, y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto)

El ámbito de actuación del P.A.U. del Sector “Industrial de Ciudad Real”, asciende a 1.101.850,29 m<sup>2</sup>, desglosándose en cuanto a su Titularidad de la siguiente forma:

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| - Superficie de fincas a expropiar .....  | 227.455,56 m <sup>2</sup>   |
| - Superficie de fincas propiedad de S.E.P.E.S. ....   | 866.172,48 m <sup>2</sup>   |
| - Superficie de carreteras, caminos,<br>dominio público, etc. dentro del ámbito .....         | 8.222,25 m <sup>2</sup>     |
| - Superficie de fincas en expropiación fuera<br><u>de la Actuación (Art. 23 L.E.F.) .....</u> | <u>474,33 m<sup>2</sup></u> |
| - Superficie Total Exp. Expropiación .....  | 1.102.324,62 m <sup>2</sup> |

El número de Fincas incluidas dentro de los 1.102.324,62 m<sup>2</sup> asciende a 58 de las que el “Proyecto de Expropiación” plantea expropiar únicamente las siguientes 13 Fincas, cuya suma total ascendería a 227.455,56 m<sup>2</sup>:

- Finca nº 1
  - Polígono Catastral de rústica nº: 19
  - Parcela Catastral de Rústica nº: 55 pt
  - Superficie a expropiar: 558,00 m<sup>2</sup>
  - Propietario: María Josefa Alarcón Sánchez
  
- Finca nº 2
  - Polígono Catastral de rústica nº: 19
  - Parcela Catastral de Rústica nº: 55 pt
  - Superficie a expropiar: 1.332,00 m<sup>2</sup>
  - Propietario: Rosalina Alarcón Sánchez
  
- Finca nº 3
  - Polígono Catastral de rústica nº: 19
  - Parcela Catastral de Rústica nº: 55 pt
  - Superficie a expropiar: 1.330,00 m<sup>2</sup>
  - Propietario: José Julián Alarcón Sánchez
  
- Finca nº 4
  - Polígono Catastral de rústica nº: 19

- Parcela Catastral de Rústica nº: 55 pt
- Superficie a expropiar: 2.375,00 m<sup>2</sup>
- Propietario: Juan Carlos Alarcón Sánchez
  
- Finca nº 7
  - Polígono Catastral de rústica nº: 19
  - Parcela Catastral de Rústica nº: 94
  - Superficie a expropiar: 742,13 m<sup>2</sup>
  - Propietario: Ana Asensio Asensio
  
- Finca nº 8
  - Polígono Catastral de rústica nº: 19
  - Parcela Catastral de Rústica nº: 24
  - Superficie a expropiar: 5.401,29 m<sup>2</sup>
  - Propietario: Agustina y María Rosa Delgado Caballo
  
- Finca nº 9
  - Polígono Catastral de rústica nº: 19
  - Parcela Catastral de Rústica nº: 22
  - Superficie a expropiar: 4.482,53 m<sup>2</sup>
  - Propietario: Josefa Mohíno Arévalo y 15 titulares más.
  
- Finca nº 13
  - Polígono Catastral de rústica nº: 19
  - Parcela Catastral de Rústica nº: 47
  - Superficie a expropiar: 64.492,75 m<sup>2</sup>
  - Propietario: José María Martín Sánchez y 12 titulares más.
  
- Finca nº 14
  - Polígono Catastral de rústica nº: 19
  - Parcela Catastral de Rústica nº: 44
  - Superficie a expropiar: 29.055,37 m<sup>2</sup>
  - Propietario: María Mercedes de Juan Menchero y 4 titulares más.
  
- Fincas nº 15-16
  - Polígono Catastral de rústica nº: 19
  - Parcela Catastral de Rústica nº: 105
  - Superficie a expropiar: 12.982,00 m<sup>2</sup>
  - Propietario: Tomás Ballester Leal
  
- Finca nº 18
  - Polígono Catastral de rústica nº: 19
  - Parcela Catastral de Rústica nº: 34
  - Superficie a expropiar: 83.664,80 m<sup>2</sup>
  - Propietario: Jesús, Lucía y María Ramírez León.

- Finca nº 19
  - Polígono Catastral de rústica nº: 19
  - Parcela Catastral de Rústica nº: 40
  - Superficie a expropiar: 14.604,19 m<sup>2</sup>
  - Propietario: Ramona Romero Romero.
- Finca nº 21
  - Polígono Catastral de rústica nº: 20
  - Parcela Catastral de Rústica nº: 50
  - Superficie a expropiar: 7.056,03 m<sup>2</sup>
  - Propietario: Modesto Gallego Nieto y Marcial Muñoz Rodrigo.
- Superficie Total a Expropiar: 228.106,09 m<sup>2</sup>
- Superficie Total a Expropiar, según reciente medición: 227.445,56 m<sup>2</sup>

En cuanto a los datos más significativos de la Expropiación, relativos a la Valoración de las fincas incluidas en el expediente, se indica que el Valor Unitario Medio del Suelo asciende a 9,86€/ m<sup>2</sup>, (Valor del Suelo + Valor de Vuelos y Derechos + 5% de Premio de Afección + Indemnizaciones) procedente de la siguiente Valoración resumida:

| RESUMEN DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS EN EXPROPIACIÓN |                   |             |                     |                    |                           |                   |                  |                      |                     |                     |
|---|-------------------|-------------|---------------------|--------------------|---------------------------|-------------------|------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| Exped nº  | DATOS CATASTRALES |             | SUPERFICIE          |                    | VALOR SUELO               |                   | VUELOS Y DCHOS   | 5% PREMI O AFECC (€) | OTRAS INDEM         | TOTAL               |
|   | POLÍG             | PARC        | Dentro Delimitación | Fuera delimitación | UNIT. (€/m <sup>2</sup> ) | TOTAL (€)         | TOTAL (€)        |                      | (€)                 | (€)                 |
| 1   | 19                | 55 pt       | 588,00              | 0,00               | 3,86                      | 2.269,68          | 0,00             | 113,48               | 3.163,44            | 5.546,60            |
| 2   | 19                | 55 pt       | 1.332,00            | 0,00               | 3,86                      | 5.141,52          | 0,00             | 257,08               | 7.166,16            | 12.564,76           |
| 3   | 19                | 55 pt       | 1.330,00            | 0,00               | 3,86                      | 5.133,80          | 0,00             | 256,69               | 7.155,40            | 12.545,89           |
| 4   | 19                | 55 pt       | 2.375,00            | 0,00               | 3,86                      | 9.167,50          | 0,00             | 458,38               | 12.777,50           | 22.403,38           |
| 7   | 19                | 94          | 742,13              | 0,00               | 3,86                      | 2.864,62          | 0,00             | 143,23               | 3.992,66            | 7.000,51            |
| 8   | 19                | 24          | 5.401,29            | 0,00               | 3,86                      | 20.848,98         | 0,00             | 1.042,45             | 29.058,94           | 50.950,37           |
| 9   | 19                | 22          | 4.008,20            | 474,33             | 3,86                      | 17.302,57         | 0,00             | 865,13               | 21.564,12           | 39.731,81           |
| 13  | 19                | 47          | 64.492,75           | 0,00               | 3,86                      | 248.942,02        | 0,00             | 12.447,10            | 346.971,00          | 608.360,11          |
| 14  | 19                | 44          | 29.055,37           | 0,00               | 3,86                      | 112.153,73        | 35.906,09        | 7.402,99             | 157.217,89          | 312.680,70          |
| 15-16   | 19                | 105 (33+19) | 12.805,80           | 0,00               | 3,86                      | 49.430,39         | 57.135,49        | 5.328,29             | 69.795,20           | 181.689,38          |
| 18  | 19                | 34          | 83.664,80           | 0,00               | 3,86                      | 322.946,13        | 0,00             | 16.147,31            | 450.116,62          | 789.210,06          |
| 19  | 19                | 40          | 14.604,19           | 0,00               | 3,86                      | 56.372,17         | 0,00             | 2.818,61             | 78.570,54           | 137.761,32          |
| 21  | 20                | 50          | 7.056,03            | 0,00               | 3,86                      | 27.236,28         | 0,00             | 1.361,81             | 37.961,44           | 66.559,53           |
| <b>TOTALES</b>                                      |                   |             | <b>227.455,56</b>   | <b>474,33</b>      |                           | <b>879.809,38</b> | <b>93.041,58</b> | <b>48.642,55</b>     | <b>1.225.510,91</b> | <b>2.247.004,42</b> |

El Proyecto de Expropiación incluye únicamente el Valor del Vuelo de las Fincas nº: 14 y 15-16 (166,80 m<sup>2</sup>c y 233,40 m<sup>2</sup>c respectivamente)

## 2º CRITERIOS DE VALORACIÓN

Respecto de los Criterios de Valoración, el Proyecto de Expropiación recoge las

cuestiones más significativas que se indican a continuación:

2.1 Parámetros Urbanísticos del ámbito de actuación del Sector “Industrial de Ciudad Real”, procedentes del Plan Parcial de Mejora Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento:

- Superficie del Sector ..... 1.101.850,29 m<sup>2</sup>
- Fase 1 ..... 680.448,80 m<sup>2</sup>
- Suelo Neto Edificable Fase 1 ..... 428.254,19 m<sup>2</sup>
- Fase 2 ..... 421.401,49 m<sup>2</sup>
- Suelo Neto Edificable Fase 2 ..... 305.793,13 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Objetivo ..... 507.680,84 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Privativos ..... 456.912,56 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto ..... 0,390
- Uso Característico ..... Industrial
- Uso Compatible ..... Terciario-Comercial

2.2 Aprovechamientos Urbanísticos Lucrativos contemplados en el Plan Parcial de Mejora:

Fase 1

|                       | <b>Superficie</b> | <b>Coef. Edif.</b> | <b>Edificabilidad</b> |
|-----------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|
| Industrial Escaparate | 104.957,66        | 0,65               | 68.222,48             |
| Industrial Aislada    | 207.620,62        | 0,65               | 134.953,40            |
| Industrial Pareada    | 15.876,00         | 0,90               | 14.288,40             |
| Industrial Adosada    | 11.466,00         | 1,25               | 14.332,50             |
| Terciario Comercial   | 57.345,31         | 1,50               | 86.017,97             |
| Equipamiento          | 25.762,52         | 1,50               | 38.643,78             |
| Infraestructuras      | 5.226,08          | 0,10               | 522,61                |
| <b>Total</b>          | <b>428.254,19</b> |                    | <b>356.981,14</b>     |

Fase 2

|                       | <b>Superficie</b> | <b>Coef. Edif.</b> | <b>Edificabilidad</b> |
|-----------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|
| Industrial Escaparate | 86.041,15         | 0,65               | 55.926,75             |
| Industrial Aislada    | 152.576,99        | 0,65               | 99.175,04             |
| Industrial Pareada    | 21.168,00         | 0,90               | 19.051,20             |
| Industrial Adosada    | 15.288,00         | 1,25               | 19.110,00             |
| Equipamiento          | 30.718,99         | 1,50               | 46.078,49             |
| <b>Total</b>          | <b>305.793,13</b> |                    | <b>239.341,48</b>     |

2.3 Procedimiento y Fecha de Valoración.

2.4 Criterios generales de Valoración de los terrenos incluidos dentro de la delimitación de la Actuación (Criterios Legales)

## 2.5 Cálculo del Valor del Suelo a efectos del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de Junio, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo:

### Capitalización de Rentas

De este apartado se resalta que para la tasación de los terrenos se estará a lo que establece el R.D.L. 2/2008, de 20 de Junio, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, por el cual, a efectos valorativos, de acuerdo con el Artículo 12, la totalidad de los terrenos afectados por la Actuación se encuentran en la situación de Suelo Rural y por tanto se valorarán en la forma establecida en el Artículo 23, es decir, por capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado, en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

Para el cálculo de la “Renta” se incluirán como ingresos, en su caso, las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados y se descontarán los costes necesarios para la obtención de dicha renta.

Dado que no se dispone de datos relativos a las rentas reales de las fincas afectadas, procede realizar la valoración máxima esperada por el método de capitalización de la renta potencial para los distintos cultivos o aprovechamientos propios de la zona, para lo cual habrá que tener en consideración los ingresos y gastos correspondientes a cada uno de ellos, de acuerdo con los parámetros que se recogen en el Proyecto de Expropiación, relativos a: Ingresos, Gastos, Tasa de Capitalización, Renta de la Tierra, Beneficio del Cultivador y Valor del Suelo por Capitalización de las Rentas.

## 2.6 Valor Agronómico del Suelo obtenido por referencia a publicaciones oficiales.

## 2.7 Resumen de Valores y propuesta de Valoración del Suelo Rural.

De este Resumen de Valores se destacan los siguientes resultados obtenidos por “Capitalización de la Renta Hipotética Potencial Máxima de los terrenos” en función del tipo de cultivo:

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| - Valor de los terrenos labor secano .....            | 1,93 €/m <sup>2</sup> s (19.290 €/ha) |
| - Valor de los terrenos con cultivos de Cereal .....  | 1,93 €/m <sup>2</sup> s (19.290 €/ha) |
| - Valor de los terrenos con cultivo de Viñedo .....   | 2,82 €/m <sup>2</sup> s (28.190 €/ha) |
| - Valor de los terrenos con cultivo de Olivar .....   | 3,43 €/m <sup>2</sup> s (34.295 €/ha) |
| - Valor de los terrenos con cultivo de Almendro ..... | 2,96 €/m <sup>2</sup> s (29.579 €/ha) |

El Valor del Suelo en situación de Rural se corresponde con el de los terrenos dedicados a labor secano, por ser el más habitual en la zona, considerándose las viñas, olivares y almendro como mejoras a valorar de forma independiente.

En definitiva, y al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, **resulta un valor**

**unitario de Suelo Rural, corregido en función del factor de localización y en las condiciones más favorables para los afectados de 3,86 €/m<sup>2</sup>**

- 2.8 Criterios de Valoración de los Vuelos (Edificaciones, Construcciones e Instalaciones, Sembrados y Plantaciones) en Suelo Rural.
- 2.9 Indemnización de la facultad de participar en Actuaciones de nueva Urbanización.
- 2.10 Otras Indemnizaciones.
- 2.11 Premio de Afección.
- 2.12 Valoración (Cuadro “Resumen de Valoración de las Fincas en expropiación” reflejado en el I.P.T. de la C.P.O.T. y U.)
- 2.13 Propuesta de Justiprecio.

De este apartado hay que indicar, que la superficie total delimitada en la Actuación es de 1.101.850,29 m<sup>2</sup>, de los que son objeto de expropiación el resto no adquirido por la Entidad Beneficiaria en Vía amistosa, y que según reciente medición asciende a 227.929,89 m<sup>2</sup>, lo que supone un 20,64% del total delimitado.

Conforme a los criterios de Valoración expuestos en el Proyecto de Expropiación, a continuación se detallan las Valoraciones realizadas por los distintos conceptos indemnizables:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| - Valor del Suelo (227.929,89 m <sup>2</sup> x 3,86 €/m <sup>2</sup> ) ..... | 879.809,38 €          |
| - Valor de Vuelos y Derechos .....   | 93.041,58 €           |
| - 5% Premio de Afección .....  | 48.642,55 €           |
| - <u>Indemnizaciones</u> .....   | <u>1.225.510,91 €</u> |
| - Total del Justiprecio .....  | 2.247.004,42 €        |

**Por todo ello, el Precio Medio de la superficie pendiente de adquirir por S.E.P.E.S. como Entidad Beneficiaria del presente Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta asciende a 9,86 €/m<sup>2</sup>**

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta de referencia incoado con motivo de las Obras de Urbanización comprendidas en el Plan Parcial de Mejora del P.A.U. del Sector “Industrial de Ciudad Real”, cuyo Beneficiario de la Expropiación en aplicación del Artículo 144 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. es el Ayuntamiento de Ciudad Real a través de la Entidad Estatal de Suelo (S.E.P.E.S.) dependiente del Ministerio de Vivienda; todo ello por considerar que:

1º Dicho Plan Parcial de Mejora está motivado y justificado en base a la tramitación administrativa seguida por el mismo, y cuya Aprobación Definitiva fue acordada en Pleno Municipal de sesión Ordinaria de 25 de Septiembre de 2008 (D.O.C.M. nº 216, Fascículo II de 20 de Octubre de 2008 y B.O.P. nº 122 de 10 de Octubre de 2008)

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

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

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

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

6º El Contenido y los Cálculos que recoge el Proyecto se ajustan tanto al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y por lo tanto también a la Ley 8/2007, de 28 de Mayo (Ley de Suelo del Estado); como al Texto Refundido de la L.O.T.A.U., Reglamento de Gestión Urbanística y Ley de Expropiación Forzosa.

En aplicación del Artículo 202, 7 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978), la Resolución de la APROBACIÓN DEFINITIVA del Proyecto de Expropiación de referencia deberá notificarse a todos los interesados de Bienes y Derechos que figuran en dicho expediente; concretamente a todos los Titulares y a los Domicilios que figuran en el Documento nº 3, páginas 2, 3, y 4 del Tomo 1º del Proyecto de Expropiación Forzosa por Tasación Conjunta de referencia (Relación de Titulares y Domicilios que habrá que cotejar y actualizar con el Ayuntamiento de Ciudad Real), confiriéndoles un plazo de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo su disconformidad con la Valoración establecida en el expediente DEFINITIVAMENTE APROBADO.

No obstante, en el caso de Titulares con Domicilio desconocido se le dará el traslado correspondiente a la Fiscalía de Ciudad Real.

Igualmente, en aplicación del Artículo 202, 8 del Reglamento de Gestión Urbanística, se le dará traslado del expediente completo y de la Hoja de Aprecio que se impugne al Jurado

Regional de Valoraciones, dependiente de la Consejería de Economía y Hacienda de la JCCM a efectos de que dicho Jurado fije el Justiprecio que finalmente proceda; traslado que procederá siempre que exista disconformidad con la Valoración Aprobada Definitivamente por la C.P.O.T. y U.

La Resolución de la C.P.O.T. y U. de la APROBACIÓN DEFINITIVA del Proyecto de Expropiación por el procedimiento de Tasación Conjunta incoado con motivo de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Mejora del P.A.U. del Sector “Industrial Ciudad Real”, implicará en aplicación del Artículo 203 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978):

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

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

Del acuerdo de Aprobación Definitiva del Proyecto de Expropiación de referencia se le deberá dar el traslado correspondiente a la Entidad Estatal de Suelo (S.E.P.E.S.) del Ministerio de Vivienda para conocimiento y efectos oportunos de la mencionada Entidad.

## **5.- 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.**

**5.1 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 45/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de PLANTA SOLAR TÉRMICA, promovido por SOLARGATE ELECTRICIDAD CUATRO, 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 174, parcelas 17, 18, 37 y 38, polígono 175, parcela 36.
- **Suelo:** No urbanizable de Especial Protección. Zona de Ordenación 9.7. Regadío entre viñas.
- **Superficie de las parcelas:** 238,9356 Ha.
- **Superficie ocupada instalaciones:** 115 Ha.
- **Superficie a construir:** 5.822,75 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Rafael Moreno Delgado. Ingeniero Industrial.

**- Uso y descripción:**

La Central proyectada está formada por:

- Campo solar: consta de colectores cilindro-parabólicos, soportes, sistema de posicionamiento de colectores, receptores, bombas, fluido caloportador, sistema de control e instrumentación, tuberías, válvulas y sistemas auxiliares.
- Almacenamiento: Depósitos, intercambiadores de calor, bombas, tanques de almacenamiento de sales (60% NaNO<sub>3</sub>, 40% KNO<sub>3</sub>;) sistema de control e instrumentación, tuberías, válvulas y sistemas auxiliares.
- Caldera de apoyo: dos calderas de gas natural de 23 MWt, de tipo acuotubular (produce el 15% de energía eléctrica cuando no hay irradiación) con una chimenea cada una de 25 metros de altura; intercambiador de calor; sistema de almacenamiento del combustible (gas natural); sistema de control e instrumentación, tuberías, válvulas y sistemas auxiliares. El abastecimiento de gas natural licuado se hará mediante camiones.
- Ciclo de potencia: cuenta con un sistema de generación de vapor, reductor de velocidad, turbina, precalentadores de baja presión, desgasificador térmico, condensador, sistema de refrigeración, bombas, sistema de control e instrumentación, tuberías, válvulas y sistemas auxiliares.
- Sistema de generación y acondicionamiento de energía eléctrica: generador, transformador, subestación 220/15 Kv, línea eléctrica de evacuación con tramos: subterráneo y aéreo.
- Sistema de control: Supervisión y estaciones de control.
- Sistema de suministro de agua: Formado por pozos, bombas, sistema de control e instrumentación, tuberías, válvulas y sistemas auxiliares.

| Edificaciones                   | Suelo construido              | Nº plantas | Alturas                           |
|---------------------------------|-------------------------------|------------|-----------------------------------|
| Edificio eléctrico y de control | 657,00 m <sup>2</sup>         | 2          | 7,5 m cumbre                      |
| Nave de turbina                 | 1.533,65 m <sup>2</sup>       | 1          | 14,5 m cumbre                     |
| Nave de montaje                 | 3.438,00 m <sup>2</sup>       | 1          | 11 m a alero<br>12 m a cumbre     |
| Edificio eléctrica              | 176,10 m <sup>2</sup>         | 1          | 4,10 m a alero<br>4,75 m a cumbre |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>5.822,75 m<sup>2</sup></b> |            |                                   |

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Plan General de Ordenación Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener la autorización administrativa y la aprobación del proyecto por la Consejería de

Industria, Energía y Medio Ambiente.

2. Obtener el Visado/resolución del estudio arqueológico por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía.
3. Autorización de la modificaciones de los caminos públicos afectados por las instalaciones proyectas, por el Ayuntamiento u otro organismo público competente.
4. Obtener la concesión de aguas subterráneas por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
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 aquella en el entorno con especies arbóreas y arbustivas. Para ello se utilizarán los espacios creados por el retranqueo debido a los caminos y a las fincas colindantes o a otros elementos del territorio.

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

La superficie a replantar será de 57,50 Ha.

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

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

Sólo se podrán utilizar especies procedentes de viveros que acrediten que el material de reproducción forestal cumple con los requisitos mínimos exigidos por la administración para tales fines. También, podrán utilizarse especies autóctonas presentes

en la zona, y desarrolladas en linderos, majanos próximos, bordes de caminos, etc.

7. La superficie a vincular a las instalaciones proyectadas será como mínimo de 115 Ha, superficie ocupada por las instalaciones proyectadas.
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, autorizaciones y resoluciones 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.

**5.2 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 46/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de PLANTA SOLAR TÉRMICA DE 50 MW, promovido por SOLARGATE ELECTRICIDAD TRES, 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 41, parcelas 2 y 3, polígono 100, parcela 2.
- **Suelo:** No urbanizable de Especial Protección. Zona de Ordenación 9.7. Regadío entre viñas.
- **Superficie de las parcelas:** 229,0265 Ha.
- **Superficie ocupada:** 115 Ha.
- **Superficie a construir:** 5.822,75 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Rafael Moreno Delgado, Anexo. Ladislao Navarro Olea. Ingenieros Industriales.
- **Uso y descripción:**

La Central proyectada está formada por:

- Campo solar: consta de colectores cilindro-parabólicos, soportes, sistema de posicionamiento de colectores, receptores, bombas, fluido caloportador, sistema de control e instrumentación, tuberías, válvulas y sistemas auxiliares.
- Almacenamiento: Depósitos, intercambiadores de calor, bombas, tanques de almacenamiento de sales (60% Na-NO<sub>3</sub>, 40% KNO<sub>3</sub>;) sistema de control e instrumentación, tuberías, válvulas y sistemas auxiliares.
- Caldera de apoyo: dos calderas de gas natural de 23 MWt, de tipo acuotubular (produce el 15% de energía eléctrica cuando no hay irradiación) con una chimenea cada una de 25 metros de altura; intercambiador de calor; sistema de almacenamiento del combustible (gas natural); sistema de control e instrumentación, tuberías, válvulas y sistemas auxiliares. El abastecimiento de gas natural licuado se hará mediante camiones.

- Ciclo de potencia: cuenta con un sistema de generación de vapor, reductor de velocidad, turbina, precalentadores de baja presión, desgasificador térmico, condensador, sistema de refrigeración, bombas, sistema de control e instrumentación, tuberías, válvulas y sistemas auxiliares.
- Sistema de generación y acondicionamiento de energía eléctrica: generador, transformador, subestación 220/15 Kv, línea eléctrica de evacuación con tramos: subterráneo y aéreo.
- Sistema de control: Supervisión y estaciones de control.
- Sistema de suministro de agua: Formado por pozos, bombas, sistema de control e instrumentación, tuberías, válvulas y sistemas auxiliares.

| Edificaciones                   | Suelo construido              | Nº plantas | Alturas                           |
|---------------------------------|-------------------------------|------------|-----------------------------------|
| Edificio eléctrico y de control | 657,00 m <sup>2</sup>         | 2          | 7,5 m cumbre                      |
| Nave de turbina                 | 1.533,65 m <sup>2</sup>       | 1          | 14,5 m cumbre                     |
| Nave de montaje                 | 3.438,00 m <sup>2</sup>       | 1          | 11 m a alero<br>12 m a cumbre     |
| Edificio eléctrica              | 176,10 m <sup>2</sup>         | 1          | 4,10 m a alero<br>4,75 m a cumbre |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>5.822,75 m<sup>2</sup></b> |            |                                   |

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Plan General de Ordenación Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener la autorización administrativa y la aprobación del proyecto por la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.
2. Obtener el Visado/resolución del estudio arqueológico por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía.
3. Obtener la autorización por la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, administración titular de la carretera CM-3.113 afectada por las instalaciones proyectadas.
4. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
5. Establecer necesariamente como superficie ocupada por las instalaciones de las plantas solares térmicas y fotovoltaicas la delimitada perimetralmente por cualquier elemento fijo de las mismas incluido su vuelo, o por el vallado cuando éste se incluya en el proyecto se

**considera necesario** que en el 50 % de dicha superficie se establezcan las siguientes medidas:

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

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

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

La superficie a replantar será de 57,50 Ha.

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

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

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

6. La superficie a vincular a las instalaciones proyectadas será como mínimo de 115 Ha, superficie ocupada por las instalaciones proyectadas.
7. 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, autorizaciones y resoluciones 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.

**5.3 - ARENALES DE SAN GREGORIO - Expediente 47/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 1200 KWP promovido por SOLVENTUS, S.L. de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

## CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 74, parcela 82.
- **Suelo:** Rústico de Reserva
- **Superficie de la parcela:** 49.119,00 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 139,17 m<sup>2</sup> (10 centros de transformación y 1 centro de seccionamiento y transformación)
- **Figura de planeamiento municipal:** Plan de Delimitación de Suelo Urbano (2.007).
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. Gonzalo García-Baquero Utrilla. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** La planta solar fotovoltaica se compone básicamente de 10 campos generadores, formado por módulos fotovoltaicos dispuestos sobre estructuras fijas con controles y sistemas de protección según se establece en la normativa de aplicación. La evacuación de energía se efectúa mediante centro de transformación de BT/MT, a línea de MT en el mismo emplazamiento.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener la autorización administrativa y aprobación del proyecto por la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.
2. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
3. Establecer necesariamente como superficie ocupada por las instalaciones de las plantas solares térmicas y fotovoltaicas la delimitada perimetralmente por cualquier elemento fijo de las mismas incluido su vuelo, o por el vallado cuando éste se incluya en el proyecto **se considera necesario** que en el 50 % de dicha superficie se establezcan las siguientes medidas:

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

Se replantará el perímetro de las instalaciones favoreciendo la creación de una “pantalla” vegetal que integre aquélla en el entorno con especies arbóreas y arbustivas.

Para ello se utilizarán los espacios creados por el retranqueo debido a los caminos y a las fincas colindantes o a otros elementos del territorio.

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

La superficie a replantar será de 24.559,50 m<sup>2</sup>.

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

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

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

4. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en las autorizaciones e 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.

**5.4 - MALAGÓN - Expediente 48/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de PLANTA DE RECICLAJE Y VALORIZACIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN, promovido por AGROINDUSTRIAL MAESTRE, 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 1, parcela 8
- **Suelo:** No urbanizable tipo B.
- **Superficie de la parcela:** 22.867 m<sup>2</sup>
- **Superficie ocupada:** 13.046 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 99,80 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Javier Fernández Gómez. Ingeniero Agrónomo.

**- Uso y descripción:**

La actividad a desarrollar consiste en la valorización de los residuos de la construcción y demolición mediante su reciclaje estableciendo procesos de separación y trituración. Se estima una capacidad de aceptación de RCDs de aproximadamente 170.757 t/año, con una capacidad de tratamiento del 50%.

La planta de reciclaje de RCD solo procesará las fracciones minerales de los residuos de construcción y de demolición. Otros residuos que puedan venir mezclados se separarán, clasificarán y depositarán en contenedores específicos para su transferencia a gestores autorizados.

Superficie construida y ocupada: edificaciones.

|  | <u>S. Ocupada</u>          | <u>S. Construida</u>       |
|--|----------------------------|----------------------------|
| - Caseta de oficina y recepción        | 14,40 m <sup>2</sup>       | 14,40 m <sup>2</sup>       |
| - Caseta de herramientas y laboratorio | 14,40 m <sup>2</sup>       | 14,40 m <sup>2</sup>       |
| - Parking                              | 82,50 m <sup>2</sup>       | 41,25 m <sup>2</sup>       |
| - Cobertizo de tóxicos peligrosos      | <u>60,00 m<sup>2</sup></u> | <u>30,00 m<sup>2</sup></u> |
| TOTAL                                  | 171,30 m <sup>2</sup>      | 99,80 m <sup>2</sup>       |

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1.998, 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 actividad por la Comisión Provincial de Saneamiento.
2. Obtener planos modificados, donde las construcciones proyectadas se encuentren retranqueados como mínimo 15 m a ejes de caminos según se establece en el artículo 16 del Reglamento de Suelo Rústico y 10 m a linderos según se determina en el artículo 2º de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.
3. Obtener informe favorable de accesos de la Administración titular de la carretera afectada por las instalaciones proyectadas (N-401).
4. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
5. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 6.523 m<sup>2</sup> (50% de la parcela mínima de 13.046 m<sup>2</sup>

necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el art. 38 del Reglamento de Suelo Rústico.

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

**5.5 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 50/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de CENTRAL SOLAR TERMOELÉCTRICA ALCÁZAR DE 49,9 MW, promovido por TERMOSOLAR ALCÁZAR, 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 86, parcelas 18, 19, 20, 22, 38, 39, 40, 41, 42 y 43, polígono 87, parcelas 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 y 69, polígono 188, parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7, en S.N.U.E.P. Zona de ordenación 9.8 Regadíos pedregosos y polígono 138, parcelas 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 y 64, polígono 139, parcelas 26, 27, 28, 29, 30, 31 y 32 en S.N.U.E.P. Zona de ordenación 9.7 Regadíos entre viñas.
- **Suelo:** No urbanizable de Especial Protección. Zona de Ordenación 9.7. Regadío entre viñas. Zona de Ordenación 9.8 Regadíos pedregosos.
- **Superficie de las parcelas:** 770,1059 Ha.
- **Superficie ocupada:** 580 Ha.
- **Superficie a construir:** 19.685,66 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. César Hernández Chico. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:**

La tecnología utilizada es la de una torre de energía solar con almacenamiento de energía, junto a la que existe un campo de heliostatos móviles que reflejan la radiación solar y se orientan según la posición del sol. Esta radiación se concentra sobre un receptor situado en la parte superior de la torre, la cual transmite calor a un fluido, generando vapor que se expande en una turbina. Finalmente esta turbina se asocia a un generador para la producción de energía eléctrica. La planta está diseñada para un periodo de funcionamiento no inferior a 30 años.

Las instalaciones proyectadas constan de:

## 1. Campo Solar.

Se prevé la colocación de aproximadamente 17.350 helióstatos, con una superficie de espejo de 62,4 m<sup>2</sup> cada uno. La localización de los mismos se realizará de manera que se consiga reflejar la mayor cantidad de luz solar y no existan interferencias entre los helióstatos.

## 2. Bloque de Potencia.

El bloque de potencia (o isla de potencia), es la zona donde se ubicarán: los tanques de almacenamiento termal para almacenar la sal líquida caliente y fría, la torre de concentración, las conducciones e intercambiadores de calor, instalaciones auxiliares, turbina de vapor, condensador o sistema de refrigeración, subestación, línea de evacuación de la energía eléctrica generada, conexión con el abastecimiento de gas y sistema de abastecimiento de agua.

| <b>DIMENSIONES DE EDIFICIOS BLOQUE DE POTENCIA</b> | <b>SUPERF. OCUPADA (m<sup>2</sup>)</b> | <b>SUPERF. CONST. (m<sup>2</sup>)</b> | <b>ALTURA ALERO (m)</b> | <b>ALTURA A CUMBRE (m)</b> | <b>Nº DE PLANTAS</b> |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------|
| TORRE DE CAPTACIÓN                                 | 964,86                                 | 3.149,50                              | 163,98                  | 163,98                     | 5                    |
| EDIFICIO DE GENERACION DE VAPOR                    | 2.423,00                               | 10.253,39                             | 43,22                   | 43,22                      | 5                    |
| EDIFICIO DE TURBINAS                               | 1.535,68                               | 2.896,73                              | 24,02                   | 24,32                      | 4                    |
| PLANTA TRATAMIENTO DE AGUA                         | 664,85                                 | 664,85                                | 8,17                    | 9,19                       | 1                    |
| EDIFICIO ELÉCTRICO                                 | 227,27                                 | 227,27                                | 8,01                    | 8,60                       | 1                    |
| EDIFICIO DE CONTROL Y OPERACIONES                  | 537,69                                 | 537,69                                | 4,61                    | 5,67                       | 1                    |
| EDIFICIO DE BOMBAS DE PCI                          | 51,87                                  | 51,87                                 | 4,24                    | 4,44                       | 1                    |

### **Torre de Captación.**

Se trata de una torre de hormigón cilíndrica que sostiene al Receptor Central, con unas dimensiones de:

- Altura sin Receptor Solar: 164 m.
- Altura con Receptor Solar: Ligeramente superior a 196 m (\*)

- Altura Receptor Solar: 32 m.
- Diámetro de la torre en la base: 35 m.
- Diámetro de la torre en la zona superior; 26,4 m.

(\* ) En la parte superior del receptor, a partir de los 196 m, se instalará una grúa para el mantenimiento de la torre y los equipos de comunicación y de señales para aviación, con una altura aproximada de 4 m.

### **Planta de Tratamiento de agua.**

La planta de tratamiento de agua es un edificio donde se realizarán todos los tratamientos necesarios al agua bruta para obtener agua apta para el proceso o para el consumo humano.

Además de las instalaciones propias de este tipo de edificios posee zonas dedicadas a oficinas y aseos.

### **Edificio Eléctrico.**

Albergará los conmutadores, los centros de control de motores, el Sistema de Alimentación Auxiliar y otros componentes de la parte eléctrica.

### **Edificio de Control y Operaciones.**

El edificio contendrá todos los sistemas de control necesarios para la gestión de las operaciones de la planta, como son zona de oficinas, vestuarios, cocina, sala de control, etc.

### **Edificio de bombas de PCI.**

Alojará las bombas de protección contra incendios.

### **Edificio de Generador de vapor.**

Este edificio estará localizado entre los dos tanques de almacenamiento de sales y pertenecerá al Bloque de Potencia. El objetivo de esta edificación será dar protección al equipamiento asociado con los procesos de intercambio de calor. Se construirá mediante un pórtico de estructuras de acero con vigas de atado de metal y albergará los intercambiadores de calor necesarios para proporcionar la transferencia de calor a partir de la sal fundida al vapor.

### **Edificio de Turbina de vapor.**

Esta estructura albergará la turbina de generación de vapor y los equipos asociados a ella.

Será un edificio que se erigirá junta a la alimentación de las bombas y calentadores. La primera planta del edificio se llevará a cabo con cerramiento de acero.

### 3.- Zona de Edificios de Administración.

En la zona ubicada al oeste del emplazamiento, se encuentra la zona de edificios de administración. Desde ahí partirá al acceso principal que será pavimentado y que discurrirá hasta la isla de potencia. Los Edificios que se ubicarán en esta zona son:

| <b>DIMENSIONES DE EDIFICIOS ZONA ADMINISTRACIÓN</b> | <b>SUPERF. OCUPADA (m<sup>2</sup>)</b> | <b>SUPERF. CONSTR. (m<sup>2</sup>)</b> | <b>ALTURA ALERO (m)</b> | <b>ALTURA A CUMBRE (m)</b> | <b>Nº DE PLANTAS</b> |
|---|--|--|-------------------------|----------------------------|----------------------|
| EDIFICIO DE MANT. Y ADMIN. (ZONA 1)                 | 445,65                                 | 445,65                                 | 8,25                    | 8,25                       | 1                    |
| EDIFICIO DE MANT. Y ADMIN. (ZONA 2)                 | 441,66                                 | 441,66                                 | 4,6                     | 4,6                        | 1                    |
| EDIFICIO DE ALMACÉN Y TALLER                        | 606,83                                 | 606,83                                 | 8,15                    | 9,20                       | 1                    |
| CASTA DEL GUARDA (ZONA 1)                           | 21,53                                  | 21,53                                  | 3,90                    | 3,90                       | 1                    |
| CASTA DEL GUARDA (ZONA 2)                           | 11,21                                  | 11,21                                  | 3,90                    | 3,90                       | 1                    |
| EDIFICIO DE BOMBEROS (ZONA 1)                       | 29,11                                  | 29,11                                  | 4,58                    | 4,97                       | 1                    |
| EDIFICIO DE BOMBEROS (ZONA 2)                       | 99,40                                  | 99,40                                  | 6,58                    | 6,97                       | 1                    |
| EDIFICIO DE VISITANTES                              | 249,36                                 | 249,36                                 | 4,52                    | 5,18                       | 1                    |

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Plan General de Ordenación Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando **CONDICIONADA** su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. El Ayuntamiento deberá Modificar Puntualmente el Parámetro Urbanístico, relativo a: “Altura y N° de Plantas”, tanto de las Zonas de Ordenación del P.G.O.U. nº 9.7 (Regadío entre viñas) y 9.8 (Regadíos pedregosos), como del Artículo 3.3.4.1, relativo a Usos del Suelo No Urbanizable (procedente de la Modificación Puntual del P.G.O.U., Aprobada Definitivamente en C.P.U. de 10 de Abril de 2.006), debiendo añadir que; “para este tipo de Usos e Instalaciones podrán superarse las alturas establecidas, debido a las características específicas, singulares y potenciales, de su Uso (Artículo 16 del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.), asimilándolo por excepcionalidad a lo que igualmente recoge el Artículo 27 del mencionado Reglamento.

No obstante, el Ayuntamiento podrá valorar extender la excepcional de la Altura y N° de Plantas, indicada y sugerida, al resto de Categorías y Subcategorías del Suelo No Urbanizable del P.G.O.U.

2. Obtener la aprobación del proyecto por la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.
3. Obtener la autorización del Ministerio de Fomento referente a servidumbres aeronáuticas.
4. Obtener la autorización Municipal de los desvíos y supresión de caminos afectados por las instalaciones proyectas..
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.

La superficie a replantar será de 290 Ha.

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

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

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

7. La superficie a vincular a las instalaciones proyectadas será como mínimo de 580 Ha, superficie ocupada por las instalaciones proyectadas.
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, autorizaciones y resoluciones 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.

**5.6 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 2/2010 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de ALMACÉN Y PORCHE, promovido por EXPLOTACIÓN VALDEGAR, 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 150, parcela 3.
- **Suelo:** No Urbanizable de Especial Protección. Zona de Ordenación 9.8. Regadíos Pedregosos.
- **Superficie de la parcela:** 336,4059 Ha
- **Superficie a construir:** 255,80 m<sup>2</sup> (ya existen 6.035,97 m<sup>2</sup>)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Andrés Reuelta Carrere. Arquitecto.
- **Uso y Descripción:** Las construcciones consisten en un porche de aperos, dos almacenes y un cuarto de instalaciones.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda

OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Plan General de Ordenación Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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

#### **6.- RUEGOS Y PREGUNTAS**

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

Vº Bº  
EL PRESIDENTE,

EL SECRETARIO,