

En Ciudad Real, siendo las trece horas del día veintidós de Julio 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.

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

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

**VOCALES.-** D. Ángel Leal Eizaguirre, representante competente en materia de Industria de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.

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

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

Dª Luz Romero Jurado, en representación de la Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social.

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

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

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

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

Dª Ana-Isabel Lara Guijarro, 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.

Antes de comenzar la sesión, D. José Antonio Carrillo Morente, Director General de Urbanismo y Presidente de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo presenta y le da la bienvenida a D. José Fuentes Pastrana, como nuevo Delegado Provincial de Ciudad Real de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, según Decreto

154/2010, de 8 de Junio de 2010.

Igualmente, D. José Antonio Carrillo Morente le agradece a D. Antonio Trenado Zamorano, anterior Delegado Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda (Vicepresidente de la C.P.O.T. y U.), su dedicación y trabajo desarrollado en esta Comisión, deseándole toda clase de parabienes.

## **ORDEN DEL DÍA:**

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

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha 28 de Abril de 2010, se aprueba por unanimidad.

## **2.- PLANEAMIENTO**

### **2.1 - ALMADÉN - Modificación Puntual nº 3/2007 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, relativa a la Redelimitación del Sector SU-1, paraje: “Camino de la Higuera Loca”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

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

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA; Urbanismo y Naturaleza S.L.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Julio de 2007.
- **Población:** 6.243 Habitantes (I.N.E. 1-1-2009)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 05-12-1984, D.O.C.M. de 27-02-1985.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Almadén.

#### **2.1.2.- OBJETO:**

1º Redelimitar superficialmente el Sector Urbanizable Residencial SU-1, ubicado al norte del Camino de la Higuera Loca.

El nuevo Sector SU-1 pasará de tener una superficie inicial, según la Modificación Puntual de 82.273,99 m<sup>2</sup> a 11.965,97 m<sup>2</sup>, siendo esta última superficie de Titularidad Municipal totalmente.

2º Reclasificar los 70.308,02 m<sup>2</sup> de Suelo restante, de Suelo Urbanizable Residencial a Suelo Rústico de Reserva.

### **2.1.3.- TRAMITACIÓN:**

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

#### **1º Información Pública:**

- Publicación D.O.C.M. n<sup>os</sup> 145 y 187, de 28 de Julio y 24 de Septiembre de 2009 respectivamente; la última publicación relativa a la corrección de errores de la primera, puesto que inicialmente se publicitó como Plan Parcial del Sector SU-1 y posteriormente como Modificación Puntual de dicho Sector.
- Publicación Diario “Lanza”, de 12 y 16 de Julio y 9 y 12 de Septiembre de 2009; las últimas publicaciones relativas a la corrección de errores de las primeras, puesto que inicialmente se publicitó como Plan Parcial del Sector SU-1 y posteriormente como Modificación Puntual de dicho Sector.
- Resultado de la Información Pública: Una alegación presentada por D. Vicente Delgado León.

#### **2º Aprobación Inicial:**

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

### **2.1.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:**

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- Informe que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005.
- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto a Abastecimiento y Saneamiento en la localidad.
- Informe de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico); si es que éste fuera necesario.

- Reiterar el Informe de la Delegación Provincial competente en Materia de Bienestar Social (Ley de Accesibilidad).

### **2.1.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:**

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

- Deberá sustituirse, y en todo caso establecerse, el Parámetro Urbanístico relativo a “Densidad Residencial” por el de “Densidad Poblacional”, puesto que cuando se desarrolle el Programa de Actuación Urbanizadora del nuevo Sector: “SU-1 Camino de la Higuera Loca” le será exigible este último Parámetro y no el de Densidad Residencial.
- El Sistema General de Espacios Libres, cifrados en la Modificación Puntual en 141,75 m<sup>2</sup>s, deberá establecerse necesariamente en función de la Densidad Poblacional a la que se hace referencia en el apartado anterior.
- Existen discrepancias entre la Superficie Dotacional Pública que recogen los Planos de la Modificación Puntual, por ejemplo el Plano ORD-02 de ésta en el que se establece en 3.650,61 m<sup>2</sup>s, respecto de la Ficha Urbanística que se recoge en el Texto, donde se cifra en 3.750,61 m<sup>2</sup>s.
- El Estándar Urbanístico relativo a Zonas Verdes no ascenderá a 1.182,42 m<sup>2</sup>s, sino a 1.196,59 m<sup>2</sup>s, presentando por tanto un déficit de 14,17 m<sup>2</sup>s.
- Deberán aclarar si la superficie de Suelo Urbanizable del Sector S.U.1 inicialmente delimitado en las N.N.S.S. de Almadén, que se Desclasificará a Suelo Rústico de Reserva ascenderá a 69.538,08 m<sup>2</sup>, a 70.308,02 m<sup>2</sup> ó a 67.034,03 m<sup>2</sup>; para lo que deberán concretar la Superficie real del Sector S.U.1 inicial puesto que no coincide la que se establece en las N.N.S.S. (79.000,00 m<sup>2</sup>), respecto de la que cita la presente Modificación Puntual de éstas (81.504,05 m<sup>2</sup>).
- La Reclasificación de Suelo Urbanizable por la de Suelo Rústico de Reserva (No Urbanizable Común en las N.N.S.S.) deberá estar acompañada además de la Normativa Urbanística que le corresponda de la establecida en las N.N.S.S., debiendo quedar recogida ésta en la Modificación Puntual.
- Necesariamente tendrá que especificarse que el Aprovechamiento del Bajo Cubierta, siempre que esté autorizado, y sea cual sea su uso, computará como Edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,5 m; independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta.
- Los accesos a las parcelas desde el Viario nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en éste, sea cual sea el Uso de las mencionadas parcelas.

- Se advierte que algunas de las Plazas Públicas de Aparcamiento ubicadas en la Calle “E” no podrán computarse como tales, puesto que esta Calle intersecciona con la Calle Gerona ya existente y a la que es perpendicular; salvo que esté prevista la no continuidad vehicular entre ambos Viales.

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

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

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

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar cuatro (4) ejemplares del Documento Técnico, convenientemente firmados en Texto y Planos por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados, igualmente en Texto y Planos, con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también tres (3) copias en CD-ROM, formato PDF; ejemplares que deberán estar corregidos y completados según se indica en el párrafo anterior.

Finalmente, y en aplicación del Artículo 157 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., el Ayuntamiento deberá publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente acuerdo de Aprobación Definitiva, así como la Normativa Urbanística íntegra que proceda; correspondiéndole a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo únicamente la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

**2.2 - PEDRO MUÑOZ - Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal, que afecta al Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva, y de la que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo emite Informe.**

#### **2.2.1.- ANTECEDENTES:**

- **Autor Documento Urbanístico:** José Alcañíz de la Guía, Arquitecto Técnico Municipal.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Diciembre de 2009.

- **Población:** 8.711 Habitantes (I.N.E. 1-1-2009)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 30-03-2007, D.O.C.M. de 27-06-2007.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Pedro Muñoz.

### **2.2.2.- OBJETO:**

Añadirle un nuevo párrafo al Artículo 53, 2, D) del P.O.M., relativo a Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural; párrafo mediante el que se pasaría de la Categoría y Subcategoría a la que se hace referencia a la Categoría de Suelo Rústico de Reserva, siempre que mediante un Estudio Arqueológico se demuestre que sobre el Suelo Rústico así Protegido, no existen valores culturales que los hagan merecedores de esa Subcategoría.

Con el cambio de Categorías de Suelo Rústico, y la eliminación de la Subcategoría Cultural, sobre el Suelo sobre el que se hubiera realizado el Estudio Arqueológico correspondiente, se podrían permitir Usos y Actividades que sí lo están sobre Suelo Rústico de Reserva así Clasificado en el P.O.M. de Pedro Muñoz; ya que para el Suelo Rústico Protegido con esa Subcategoría en el Plan está prohibido de forma generalizada cualquier tipo de Construcción que no sea de mantenimiento y rehabilitación de construcciones existentes destinadas a Vivienda Unifamiliar u obras e Instalaciones requeridas por las Infraestructuras y servicios Públicos de Titularidad Estatal, Autonómica o Local encaminadas al mantenimiento del buen funcionamiento y servicio de las mismas (Usos y Actividades expresamente permitidos de los contemplados en el Artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.)

### **2.2.3.- TRAMITACIÓN:**

Aunque el expediente se remite por el Ayuntamiento de Pedro Muñoz para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U.; lo que la C.P.O.T. y U. emite es el Informe que establece el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

Se advierte que el Ayuntamiento de Pedro Muñoz hace constar en el acuerdo Plenario de sesión de 28 de Mayo de 2010, donde se Aprobó Inicialmente la Modificación Puntual de referencia, su renuncia al Trámite de Concertación Interadministrativa (Decreto 83/2009, de 23-06-2009, por el que se establecen medidas de agilización y de apoyo a los Municipios en la Concertación Interadministrativa de Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística) por la escasa complejidad del documento, dado que ya se ha realizado un período de consultas con las distintas Administraciones y Municipios Colindantes.

### **1º Información Pública:**

- Publicación D.O.C.M. nº 49, de 11 de Marzo de 2010.
- Publicación Diario “La Tribuna”, de 16 de Marzo de 2010.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

## **2º Aprobación Inicial:**

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 28 de Mayo de 2010.

### **2.2.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:**

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- Informe Preceptivo y Vinculante de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico de la Delegación de Educación, Ciencia y Cultura.
- Informe Preceptivo y Vinculante del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente.
- El resto del Expediente Administrativo no aportado por el Ayuntamiento (Consultas con Administraciones Públicas, etc.) al que hace referencia el Certificado del Ayuntamiento Pleno de 28 de Mayo de 2010.

### **2.2.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:**

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

- Las pretensiones de la Modificación Puntual van más allá de una mera condición añadida a un Artículo de Suelo Rústico, puesto que realmente afecta a las Categorías y Subcategorías de Suelo Rústico así Clasificado en el P.O.M. Por todo ello, y a la vista de los resultados de los dos Informes Preceptivos y Vinculantes que se indican en el apartado anterior, relativo a Consideraciones Administrativas, lo que la Modificación Puntual deberá plantear es: “Modificar la Categoría y Subcategoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural, que proceda, del P.O.M. por la nueva Categoría de Suelo Rústico de Reserva”
- La Modificación Puntual deberá distinguir además la posible repercusión que el Cambio de “Categorías de Suelo Rústico” opera respecto del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del P.O.M.
- Mención aparte, e independientemente de lo indicado en los dos apartados anteriores, se advierte que, dada la no concreción del Documento Técnico de la Modificación en cuanto a los objetivos que persigue ésta, puesto que éstos no quedan claros; posiblemente, lo más acertado por parte del Ayuntamiento, sería limitarse a incluir únicamente como un Uso más

permitido en el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural, aquellos Usos Agrícolas que no estando permitidos al día de hoy sobre esa Categoría y Subcategoría de Suelo Rústico sí lo están sobre la Categoría de Reserva. De esta forma, la Modificación Puntual no afectaría a la Clasificación de Suelo Rústico así establecida en el Plan de Ordenación Municipal.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como Informe de la Modificación Puntual de referencia, a efectos del cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U. y que le serían exigibles a dicha Modificación, las Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas recogidas en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

Completado el Expediente Administrativo, y corregido, en su caso, el Documento Técnico en orden fundamentalmente a los Informes Vinculantes que deben recabarse tanto de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, como del Servicio de Evaluación Ambiental, el Ayuntamiento deberá remitir nuevamente la Modificación Puntual al objeto de la Aprobación Definitiva de la misma por parte de la Comisión.

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

### **2.3.1.- ANTECEDENTES:**

- **Autor Documento Urbanístico:** Equipo Consultor, S.L. (Jesús Pintado Manzaneque, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos).
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Septiembre de 2009 (Documento Diligenciado en Texto y Planos con la Aprobación Inicial del P.O.M.).
- **Población:** 2.949 Habitantes (I.N.E. 1-1-2009)
- **Planeamiento Urbanístico Vigente:** Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 13-12-1988, B.O.P. de 03-03-1989.
- **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>
MODIFICACIÓN P.D.S.U. Nº 1/97 QUE AFECTA AL ART. 28.1 (PARCELA MÍNIMA) Y A LA APERTURA DE NUEVA CALLE EN MANZANA JUNTO A CTRA. DE VALDEPEÑAS	11/09/1997	31/10/1997
MODIFICACIÓN P.D.S.U. Nº 1/98	30/09/1998	19/02/1999
MODIFICACIÓN P.D.S.U. Nº 2/98	28/04/1999	04/06/1999
MODIFICACIÓN P.D.S.U. Nº 1/99	14/06/2000	01/09/2000
MODIFICACIÓN P.D.S.U. Nº 1/2005 (Ajuste del Régimen Urbanístico de todo el Suelo Rústico del P.D.S.U. al T.R.L.O.T.A.U. y al R.S.R.L.O.T.U.)	22/06/2009	Pendiente de Publicar

### **2.3.2.- TRÁMITE ADMINISTRATIVO:**

- El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establecen los Artículos 37 del T.R.L.O.T.A.U. y 136 del R.P.L.O.T.A.U.
- Tanto el Informe de Concertación Administrativa con la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística que establece el Artículo 134 del R.P.L.O.T.A.U., como el Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U., relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, pueden asimilarse al Informe que del P.O.M. realiza la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.; asumiendo este Informe como el acuerdo que emite la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- **Información Pública:**
  - D.O.C.M. nº 52 y 161 de 18 de Marzo de 2007 y 5 de Agosto de 2008, respectivamente.
  - Diario La Tribuna de Ciudad Real de 13 de Marzo de 2007 y 26 de Julio de 2008.
  - Resultado de la Información Pública: con alegaciones y reclamaciones presentadas durante las dos exposiciones públicas realizadas por el Ayuntamiento; alegaciones que fueron Informadas por el Equipo Redacción del P.O.M. antes de la Aprobación Inicial de éste.
- **Concertación Administrativa:**
  - Ayuntamientos Colindantes:

- Torre de Juan Abad.
- Santa Cruz de Mudela.
- Castellar de Santiago.
- Valdepeñas.

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

1º Dirección General del Agua:

- Abastecimiento: La localidad de Torrenueva cuenta con un servicio de Abastecimiento sobre el que la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda no tiene competencias ni gestiona su servicio.
- Saneamiento y Depuración: La localidad de Torrenueva cuenta con un servicio de Saneamiento y Depuración de aguas residuales sobre las que la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda no tiene competencias ni gestiona su servicio.

2º Informe Favorable de Bienestar Social: Informe con subsanaciones y deficiencias

3º Informe de al menos una Entidad competente en materia de Accesibilidad: Ni se aporta ni se hace referencia alguna a él.

4º Informe de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística: Se asimila al Informe que del P.O.M. de referencia realiza la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

• **Informes Sectoriales:**

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana	X		Se presentan dos Informes: uno de la Oficina de Planificación Hidrológica (Abastecimiento de Agua entre otras cuestiones) y otro del Área de Gestión Ambiental de la C.H.G.: Consultas Previas al procedimiento de E.A. Estratégica del P.O.M. (Protección del Medio Hídrico) En especial, se resalta el relativo a Abastecimiento de Agua (●)

Dirección General del Agua	X		La Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda no tiene competencias ni gestiona los Servicios de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario

Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial	X		Informe Desfavorable
Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura (Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico)		X	Deberá solicitarse necesariamente
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud (Decreto de Sanidad Mortuoria)		X	Deberá solicitarse necesariamente
Consejería de Salud y Bienestar Social (Servicio de Accesibilidad y Patrimonio)	X		Informe con subsanaciones y deficiencias
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social		X	Deberá solicitarse necesariamente
Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura (Equipamiento Educativo)		X	Deberá solicitarse necesariamente
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Entre otras cuestiones, se Informe que, de los planos del P.O.M. del T.M. de Torrenuesa, se desprende que el trazado del “Cordel del Pozo de la Serna” no coincide con el deslindado en dicho T.M., por lo que deberá corregir el trazado del citado Cordel

Compañía Suministro Eléctrico		X	Deberá solicitarse necesariamente
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Deberá solicitarse necesariamente
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad

- (●) 1. *El Plan Hidrológico vigente tiene contemplada una reserva hídrica máxima para el municipio de Torrenueva de 233.700 m<sup>3</sup>/año en el año 2012. De acuerdo con los análisis de proyección de población y dotaciones, recogidos en los Estudios Económicos del art. 5 de la DMA, se estima que en el horizonte del año 2015, la población de Torrenueva será de 4.109 habitantes. Considerando una dotación máxima de 280 l/hab/día para poblaciones de menos de 10.000 habitantes con actividad industrial alta, esto supone que como máximo dispondrá de una reserva hídrica de 419.940 m<sup>3</sup>/año para todo el municipio.*
2. *A falta del dato del consumo actual del municipio de Torrenueva, lo estimamos multiplicando la población de 2.979 habitantes que el censo del 2007 asigna a ese municipio por la dotación media de 280 l/hab/día, resultando un consumo anual de 304.454 m<sup>3</sup>. De acuerdo con la documentación aportada, el consumo previsto para el desarrollo de esta actuación es de 106.773 m<sup>3</sup>/año, que sumado al consumo actual, nos daría un consumo total de 411.227 m<sup>3</sup>/año.*

*Por tanto, de acuerdo con lo indicado en el segundo párrafo del art. 25.4 del vigente Texto Refundido de la Ley de Aguas, esta Oficina de Planificación estima que existirían recursos suficientes para llevar a cabo la actuación planteada y sería compatible con la Planificación Hidrológica, si se asegura que la suma del consumo de los sectores existentes, más el incremento de consumo que supondrán los sectores futuros, no rebasa el límite de 419.940 m<sup>3</sup>/año.*

### **2.3.3.- EVALUACIÓN AMBIENTAL PRELIMINAR (EXPTE: PL/OT/CR/1066):**

- E.A.P. emitida por la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente en fecha 13 de Abril de 2009.
- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente emitido el 4 de Junio de 2010 relativo a la Adecuación Urbanístico-Ambiental del P.O.M., remitido por el Ayuntamiento para su Aprobación Definitiva, a la E.A.P., y cuyo literal se transcribe, tal y como se informa, a continuación:

*En respuesta a su solicitud de Informe-Adecuación del “Plan de Ordenación Municipal de la localidad de Torrenueva” a la Evaluación Ambiental Preliminar de que fue objeto (Expte. PL/OT/CR/1066), revisada la Documentación Administrativa y Técnica remitida, respecto a las medidas vinculantes contenidas en el documento de fecha 13 de abril de 2009 emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental, le comunico lo siguiente:*

**Primera.-** *Puesta en relación con la medida vigésimo quinta, no se diferencia en la cartografía la superficie de la ZEPA ES0000158 “Áreas Esteparias del Campo de Montiel”, que se incluye como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural, de las formaciones boscosas naturales con la misma clasificación.*

**Segunda.-** *Los terrenos con formaciones boscosas colindantes a suelos en los que se*

*permita la extracción de tierras deberán definirse unas franjas de protección suficientes para no afectar a estas masas.*

*Por otro lado, las forestaciones en tierras agrícolas realizadas al amparo del Plan de Reforestación se clasificarán como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural por su valor Forestal.*

**Cuarta.-** *Respecto a las posibles afecciones provocadas por las líneas eléctricas, en la documentación presentada a evaluación, dentro de las medidas para la protección de la fauna, se estableció que se deberá hacer un estudio del paso de líneas eléctricas por el municipio y de la afección sobre la avifauna y se deberán, una vez sea elaborado, proponer una serie de medidas a tomar par avitar este peligro, como pueda ser la instalación de salvapájaros de última generación, el control y aislamiento de las torres, la modificación de trazados y el enterramiento en las zonas sobre las que se va a actuar. Dicho estudio y medidas correctoras debe estar incluido en el Programa de Seguimiento del POM que no forma parte de la documentación recibida.*

**Quinta.-** *Se deberán clasificar como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental todas las áreas de captación de agua para abastecimiento humano junto con sus zonas de protección y todos los cursos de agua, tanto permanentes como temporales, junto con sus zonas de protección establecidas en 100 m. de anchura a ambos márgenes y a lo largo de todo su recorrido, a excepción de los tramos del arroyo de la Fontana que discurre por el límite Oeste del casco urbano de Torrenueva y al Norte de la zona industrial, sobre los que se deberá realizar un Estudio Hidrológico y Riesgo de Avenidas que defina en planta el alcance teórico de las avenidas de 50, 100 y 500 años de periodo de retorno, en orden a comprobar que los usos permitidos en las zonas clasificadas son compatibles con las avenidas que se presentarán. Este Estudio deberá ser aprobado por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, que además delimitará las bandas de protección de los cauces junto con el Organismo Autónomo de Espacios Naturales, en su caso, de acuerdo con la Disposición Adicional Primera del Decreto 242/2004 de Reglamento del Suelo Rústico.*

*Respecto a los dos pozos para abastecimiento de los que dispone el municipio, deben estar perfectamente registrados en la Confederación Hidrográfica del Guadiana para su posible aprovechamiento. Así, se deberá obtener la concesión de agua de abastecimiento por parte de dicha Confederación, en caso de que no se posea.*

**Séptima.-** *Respecto a la red de saneamiento, los sectores de nueva creación con el POM, deberán contar con sistema separativo, sin embargo, aunque en distintos apartados del documento así se propone, en el apartado 19.3.7.4) de las Normas Generales se indica que la evacuación de aguas residuales se establecerá, mediante una red de alcantarillado unitario o separativo según convenga a las características del terreno y la ubicación.*

**Décimo tercera.-** *Se deberá nombrar y cartografiar correctamente el Cordel del Pozo de La Serna. Se deberá considerar como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental la totalidad (anchura legal y longitud) de la misma, así como la franja de 5 m.*

*adyacente, situada a ambos lados de cada una de las diferentes vías pecuarias, de acuerdo al Decreto 242/2004 de 27 de Julio de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Así, debe estar perfectamente identificado el Dominio Público Pecuario de la vía a su paso por la zona más occidental del casco puesto que el Suelo Urbano de equipamientos, residencial e industrial que se sitúa en esa zona no puede invadir el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.*

*En este sentido se indica que el Cordel del Pozo de la Serna cuenta con una anchura legal de 37,61 m. y ha sido recientemente deslindada.*

*También conforme a la medida vigésimo quinta falta en el documento plano sectorial individual del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.*

***Décimo sexta.-*** *En cuanto a las actividades extractivas, se deberá clasificar la superficie objeto de extracción como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural de Uso Extractivo. Además, en la zona de colindancia de los Suelos Urbanos o Urbanizables con el Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Estructural de Uso Extractivo se deberá dejar, por norma general, una distancia de protección suficiente, no inferior a 200 metros. En todo caso deberá tenerse en cuenta el RAMINP y la legislación sectorial vigente.*

*Igualmente en la cartografía deben diferenciarse individualmente estas superficies de las forestaciones en tierras agrícolas realizadas al amparo del Plan de Reforestación y de las zonas agrarias de especial interés que se citan en la memoria justificativa y en las normas particulares.*

***Décimo séptima.-*** *Todas las infraestructuras deberán ser identificadas y cartografiadas, debiéndose clasificar sus respectivas Zonas de Dominio Público, Servidumbre y Protección, como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos.*

***(\*) Vigésimo tercera.-*** *Deberá incluirse, en la versión definitiva del POM de Torrenueva, la premisa de no promover modificaciones del mismo para clasificar Suelo Urbanizable mientras no haya sido agotado todo el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable propuesto en el POM, como norma general.*

*Esta medida se incluye en la página 32 de la memoria informativa del plan; pero no en la normativa.*

***Vigésimo cuarta.-*** *Se considera necesario, en la zona declarada como ZEPA, prohibir también nuevos usos industriales y/o depósito de materiales o de residuos y almacenamiento de maquinaria. En la zona no declarada como ZEPA no es necesario prohibir los tendidos eléctricos aéreos.*

*Las determinaciones de ordenación urbanística en suelo rústico no urbanizable de*

*protección ambiental deben referirse no sólo al dominio público hidráulico o pecuario, sino también a las zonas de protección de los mismos diferenciando los usos permitidos en cada una de estas zonas. Igualmente deben referirse a las áreas de captación de agua para abastecimiento humano junto con sus zonas de protección.*

*Para la superficie objeto de extracción clasificada como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural de Uso Extractivo y en la zona de colindancia de los Suelos Urbanos o Urbanizables con éste Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Estructural de Uso Extractivo no inferior a 200 metros deberán definirse usos expresamente.*

*Todas las infraestructuras deberán ser identificadas, debiéndose clasificar sus respectivas Zonas de Dominio Público, Servidumbre y Protección, como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos definiéndose usos.*

**Vigésimo quinta.-** *Se deberá completar el documento con nuevos planos sectoriales de todo el término municipal, en el que se visualice de forma individual la hidrología, los tipos de vegetación, las Áreas Protegidas, los elementos del Patrimonio Cultural, las Infraestructuras, etc. Por otro lado, se deberá elaborar un plano final de Propuesta de clasificación del suelo, en el que se visualicen, de forma clara y sencilla, todos los tipos de Suelos en los que se clasifica el término municipal, y otro plano en el que se refleje de forma más concreta, y sobre parcelario, el casco urbano de Torrenueva. En relación con el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Especial, en la cartografía de clasificación del suelo deberán venir reflejadas con total claridad todas las categorías de protección (aunque prevalezca la más restrictiva de ellas). Los tramados y colores empleados no deberán dejar duda sobre la superposición de categorías para evitar confusión a la hora de su interpretación.*

(\*) Esta medida Vinculante de la E.A.P., según acuerda la C.P.O.T. y U., deberá ser objeto de solicitud de aclaración a la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, dado que la Comisión entiende que excede la materia medioambiental entrando de lleno en lo que es la de ordenación territorial y urbanística, y, además, considera pudiera ser contraria a la facultad de planeamiento y, en su seno, al ius variandi que corresponde a los Municipios en todo caso conforme a los dictados del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.

#### **2.3.4.- APROBACIÓN INICIAL:**

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 5 de Octubre de 2009.

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

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

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

### **• Memoria Informativa**

La Memoria Informativa de la que consta el P.O.M. prácticamente recoge todos los aspectos que Reglamentariamente le resultan exigibles al P.O.M., por lo que se analizan casi todas las características básicas y generales del Territorio Municipal en el momento de elaboración del Plan.

### **• Memoria Justificativa**

La Memoria Justificativa que se aporta recoge parte de los aspectos que Reglamentariamente le resultan exigibles a la Memoria Informativa del P.O.M.

No existe un estudio riguroso del Suelo Urbano procedente del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano actual, número de viviendas existentes en el Suelo Urbano Consolidado y previstas en el No Consolidado y Urbanizable Residencial, etc.; datos que junto a otros, también inexistentes, justifiquen el Modelo Territorial que propone el P.O.M.

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

El P.O.M. consta de los siguientes Planos de Información:

- 01: Término Municipal; Estructura Catastral.
- 02: Término Municipal; Topografía del Terreno.
- 03: Término Municipal; Usos y Vegetación existentes.
- 04.1: Término Municipal; Red de Carreteras.
- 04.2: Término Municipal; Redes de Saneamiento y Abastecimiento.
- 04.3: Término Municipal; Red de Electricidad.
- 04.4a y 04.4b: Núcleo Urbano; Pavimentación Viario (P.D.S.U. 1985)
- 04.5a y 04.5b: Núcleo Urbano; Red Eléctrica (P.D.S.U. 1985)
- 04.6a y 04.6b: Núcleo Urbano; Alumbrado Público (P.D.S.U. 1985)
- 04.7a y 04.7b: Núcleo Urbano; Abastecimiento de Agua (P.D.S.U. 1985)
- 04.8a y 04.8b: Núcleo Urbano; Alcantarillado (P.D.S.U. 1985)
- 04.9a y 04.9b: Núcleo Urbano; Alineaciones y Rasantes (P.D.S.U. 1985)
- 05: Estado actual de los Núcleos de Población.
- 06: Clasificación del Suelo en el Planeamiento anterior.
- 07.1, 07.2, 08.1 y 08.2: División en Zonas de Ordenación Urbanística.

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

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

El Plan de Ordenación Municipal contiene, como un volumen aparte y perfectamente identificado las Normas Urbanísticas “Generales”.

Se distinguen claramente, aunque con defectos que más adelante se especificarán, las Ordenanzas Municipales relativas a Edificación y a Urbanización.

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

El P.O.M. establece la Normativa Urbanística aplicable a las siguientes Categorías y Subcategorías de Suelo Rústico que se determinan:

- Suelo Rústico de Reserva.
- Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural.
- Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural.
- Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural.
- Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.
- Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental “Vereda de los Serranos”.
- Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.

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

#### **Suelo Urbano Consolidado**

Se establecen las características y parámetros Urbanísticos más significativos de las Norma Urbanísticas siguientes:

#### **Ordenanza 1, Residencial**

- Parcela Mínima: 80 m<sup>2</sup>.
- Uso Característico: Residencial.
- Usos Compatibles: Terciario, Comercial, Dotacional, Pequeños Talleres.
- Edificabilidad Neta Máxima: 2,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Ocupación Máxima: Preexistente o 90%
- Altura Máxima: 3 (Baja + dos) o 10 m.

#### **Ordenanza 2, Industrial**

- Parcela Mínima: 400 m<sup>2</sup>.
- Uso Característico: Industrial.
- Usos Compatibles: Terciario, Comercial, Oficinas.
- Edificabilidad Neta Máxima: 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Ocupación Máxima: Variable en función de la superficie de parcela.
- Altura Máxima: 2 (Baja + 1) o 8 m.

### Ordenanza 3, Terciario

- Parcela Mínima: No se establece.
- Uso Característico: Salas de Reunión y Comercio.
- Usos Compatibles: Hospedaje y Comercial, Equipamiento y Servicios Públicos, Residencial y Oficinas.
- Edificabilidad Neta Máxima:  $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
- Ocupación Máxima: No se establece.
- Altura Máxima: 2 (Baja + una) o 7 m.

### Ordenanza 4, Dotacional y Equipamiento

- Parcela Mínima: No se establece.
- Uso Característico: Dotacional y Equipamiento.
- Usos Compatibles: Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Edificabilidad Neta Máxima:  $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$  ( $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$  en Deportivo)
- Ocupación Máxima: 80%
- Altura Máxima: 3 (Baja + dos) o 10 m.

### **Suelo Urbano No Consolidado**

Se delimitan las siguientes Unidades de Actuación Urbanizadora, de las que se reflejan las características más significativas:

#### UA-1

- Superficie Total:  $13.957,08 \text{ m}^2$ .
- Uso Global Mayoritario: Residencial.
- Usos Compatibles: No se establecen.
- Intensidad Edificatoria Máxima:  $2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .
- Aprovechamiento Tipo: No se establece.
- Densidad Residencial Máxima: No se establece.
- Número Máximo de Viviendas: No se establece.
- Sistemas Generales Adscritos: No se establecen.
- Ordenanza de Aplicación: 1, Suelo Urbano Residencial.
- Alternativa Técnica del futuro P.A.U.: Estudio de Detalle.

#### UA-2

- Superficie Total:  $10.353,53 \text{ m}^2$ .
- Uso Global Mayoritario: Residencial.
- Usos Compatibles: No se establecen.
- Intensidad Edificatoria Máxima:  $2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .
- Aprovechamiento Tipo: No se establece.
- Densidad Residencial Máxima: No se establece.
- Número Máximo de Viviendas: No se establece.

- Sistemas Generales Adscritos: No se establecen.
- Ordenanza de Aplicación: 1, Suelo Urbano Residencial.
- Alternativa Técnica del futuro P.A.U.: Estudio de Detalle.

#### UA-3

- Superficie Total: 15.578,72 m<sup>2</sup>.
- Uso Global Mayoritario: Residencial.
- Usos Compatibles: No se establecen.
- Intensidad Edificatoria Máxima: 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Aprovechamiento Tipo: No se establece.
- Densidad Residencial Máxima: No se establece.
- Número Máximo de Viviendas: No se establece.
- Sistemas Generales Adscritos: No se establecen.
- Ordenanza de Aplicación: 1, Suelo Urbano Residencial.
- Alternativa Técnica del futuro P.A.U.: Estudio de Detalle.

#### UA-4

- Superficie Total: 15.388,70 m<sup>2</sup>.
- Uso Global Mayoritario: Residencial.
- Usos Compatibles: No se establecen.
- Intensidad Edificatoria Máxima: 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Aprovechamiento Tipo: No se establece.
- Densidad Residencial Máxima: No se establece.
- Número Máximo de Viviendas: No se establece.
- Sistemas Generales Adscritos: No se establecen.
- Ordenanza de Aplicación: 1, Suelo Urbano Residencial.
- Alternativa Técnica del futuro P.A.U.: Estudio de Detalle.

#### UA-5

- Superficie Total: 38.155,75 m<sup>2</sup>.
- Uso Global Mayoritario: Residencial.
- Usos Compatibles: No se establecen.
- Intensidad Edificatoria Máxima: 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Aprovechamiento Tipo: No se establece.
- Densidad Residencial Máxima: No se establece.
- Número Máximo de Viviendas: No se establece.
- Sistemas Generales Adscritos: No se establecen.
- Ordenanza de Aplicación: 1, Suelo Urbano Residencial.
- Alternativa Técnica del futuro P.A.U.: Estudio de Detalle.

#### UA-6

- Superficie Total: 10.685,41 m<sup>2</sup>.

- Uso Global Mayoritario: Residencial.
- Usos Compatibles: No se establecen.
- Intensidad Edificatoria Máxima:  $2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .
- Aprovechamiento Tipo: No se establece.
- Densidad Residencial Máxima: No se establece.
- Número Máximo de Viviendas: No se establece.
- Sistemas Generales Adscritos: No se establecen.
- Ordenanza de Aplicación: 1, Suelo Urbano Residencial.
- Alternativa Técnica del futuro P.A.U.: Estudio de Detalle.

#### UA-7

- Superficie Total:  $7.363,37 \text{ m}^2$ .
- Uso Global Mayoritario: Residencial.
- Usos Compatibles: No se establecen.
- Intensidad Edificatoria Máxima:  $2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .
- Aprovechamiento Tipo: No se establece.
- Densidad Residencial Máxima: No se establece.
- Número Máximo de Viviendas: No se establece.
- Sistemas Generales Adscritos: No se establecen.
- Ordenanza de Aplicación: 1, Suelo Urbano Residencial.
- Alternativa Técnica del futuro P.A.U.: Estudio de Detalle.

Por todo ello, las características más significativas del Suelo Urbano No Consolidado quedarían de la siguiente forma:

- Superficie Total S.U.N.C.:  $111.482,56 \text{ m}^2$ .
- Número Máximo de viviendas a ejecutar sobre S.U.N.C.: No se establecen.

#### **Suelo Urbanizable**

Se delimita únicamente un Sector Urbanizable Industrial con las siguientes características superficiales y urbanísticas:

#### Sector: Único Sector

- Superficie Bruta:  $253.908 \text{ m}^2$
- Aprovechamiento Real:  $253.908 \text{ m}^2$
- Coeficiente de Edificabilidad (Bruta):  $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
- Aprovechamiento Tipo:  $1 \text{ m}^2/\text{th}/\text{m}^2\text{s}$
- Uso: Se desconoce (Industrial o Residencial)
- Se establecen parámetros urbanísticos Industriales y Residenciales a los que les resulta imposible asignarles ámbitos de aplicación concretos.

No obstante comparando Normas Particulares con los Planos de Ordenación, concretamente los 03 y 04 se detecta sobre todo en el 03 que se delimitan:

- 3 Sectores de Actuación (¿?) Industriales denominados: S.U.B.I. 01, S.U.B.I. 02 y S.U.B.I. 03.
- 4 Sectores de Actuación (¿?) Residenciales denominados: S.U.B.R. 01, S.U.B.R. 02, S.U.B.R. 03 y S.U.B.R. 04.

No se distingue ni se cita absolutamente nada respecto de la posible Ordenación Detallada de los mencionados Sectores.

El desconocimiento de este tipo de Suelo, con Ordenación Detallada o sin ella, Densidad Poblacional, número de posibles Viviendas, etc. es total; puesto que aunque las Normas asumen que existen siete Sectores Urbanizables posteriormente se ciñe a uno Industrial y a otro Residencial.

#### **4º Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, y Catálogo de Suelo Residencial Público (Artículo 48 del R.P.L.O.T.A.U.)**

El P.O.M. únicamente consta de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos careciendo de Catálogo de Suelo Residencial Público.

Respecto del C.B. y E.P., se comprueba que únicamente se incorporan a él los 22 Bienes Protegidos siguientes:

1. Iglesia de San Juan.
2. Iglesia del Santo Cristo.
3. Iglesia de la Veracruz.
4. Casa Particular en C/ Real, 54.
5. Casa Particular en C/ Arenas, 6.
6. Escudo de la Inquisición.
7. Depósito de agua.
8. Iglesia de San Antonio Abad.
9. Casa Particular en C/ Torre, 35.
10. Casa Particular en C/ San Antón, 16.
11. Casa Particular en C/ Gonzalo de Córdoba, 66.
12. Casa Particular en C/ Gonzalo de Córdoba, 60.
13. Casa Particular en C/ Gonzalo de Córdoba, 58.
14. Plaza de Castilla La Mancha.
15. Casa Particular en C/ Real, 68.

16. Casa Particular en C/ Constitución, 77.
17. Plaza de España.
18. Arco de los Toriles.
19. Iglesia Parroquial.
20. Casa Parroquial.
21. Casa del Apostolado.
22. Universidad Popular.

El Tipo de Protección para todos los Bienes Protegidos es Ambiental.

El C.B. y E.P. propuesto carece por tanto de Espacios Protegidos.

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

Los Planos de Ordenación de los que consta el P.O.M. son los siguientes:

- 01-1 a 01-8: Término Municipal, Clasificación del Suelo
- 01-9: Término Municipal, Planos Sectoriales, Hidrología
- 01-10: Término Municipal, Planos Sectoriales, Protección Natural
- 01-11 y 01-12: Término Municipal, Planos Sectoriales, Infraestructuras
- 01-13: Término Municipal, Planos Sectoriales, Protección Cultural
- 01-14: Término Municipal, Planos Sectoriales, Protección Estructural
- 02-1: Término Municipal, Sistemas Generales
- 02-2: Término Municipal, Planos Sectoriales, Protección Estructural
- 03: Delimitación de Sectores en Suelo Urbanizable
- 04: División en Zonas de Ordenación Urbanística
- 05.1 y 05.2: Alineaciones y Cotas de Rasante
- 06: Delimitación Prevista de las Unidades de Actuación
- 07: Ordenación Prevista
- 08: Edificios y Conjuntos Catalogados

#### **2.3.6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:**

Atendiendo al Expediente Administrativo seguido por el P.O.M., y en orden a completarlo; se realizan las siguientes Observaciones más significativas en cuanto a los Informes Sectoriales que el Ayuntamiento deberá aportar:

- Informe Favorable de la Confederación Hidrográfica respecto de todo aquello que no afecta a Abastecimiento; es decir en todo lo relativo a la afección al arroyo de La Fontana y a la rambla de Castellar, y en especial al Estudio Hidrológico que aclare cuales son los límites de las Zonas Inundables de ellos, reordenando los Usos Vulnerables para minimizar el riesgo de avenida, etc. El Estudio Hidrológico que realice el Equipo Redactor del P.O.M. deberá ser Aprobado expresamente por la Confederación Hidrográfica del Guadiana,

advirtiendo, que de existir Zonas inundables éstas deberán ser Clasificadas como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental, todo ello en base al Artículo 5,1,a) del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U., en relación con el Real Decreto 903/2010, de 9 de Julio de Evaluación y Gestión de Riesgos de Inundación (Artículo 15 del R.D., relativo a Coordinación con otros Planes)

En líneas generales deberán quedar justificadas aquellas cuestiones, aún pendientes, a las que hacen referencia los Informes emitidos por la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fechas 15 de Abril de 2009 (Consultas Previas en el Procedimiento de E.A. Estratégica del P.O.M. de Torrenueva, Expte. PL/OT/CR/1066) y 13 de Agosto de 2009 (Informe evacuado por la Jefatura de Área de Gestión del DPH).

- Nuevo Informe Favorable de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- Informe Favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico relativo al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del que necesariamente consta el P.O.M.
- Informe Favorable de, al menos, una Entidad competente en materia de Bienestar Social.
- Informe Favorable de la Delegación Provincial competente en materia de Salud, en especial respecto del Decreto 72/99 de Sanidad Mortuoria.
- Nuevo Informe Favorable del Servicio de Accesibilidad y Patrimonio de la Consejería de Salud y Bienestar Social, mediante el que se comprueben las correcciones de las deficiencias que recoge el Informe fechado el 10 de Diciembre de 2008.
- Informe Favorable de la Delegación Provincial competente en materia de Educación, Ciencia y Cultura, en especial y en concreto en cuanto al Equipamiento Educativo en la localidad , tanto existente como a futuro, en base todo ello a lo que establece el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., relativo a las Reservas para Uso Educativo.
- Nuevo Informe Favorable del Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias) de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente, respecto del trazado y del tratamiento del “Cordel del Pozo de la Serna”.
- Informe Favorable de la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica que corresponda, mediante el que no solo se acredite la garantía de Suministro Eléctrico futuro a la localidad, provocado por el aumento de las nuevas demandas que generará el P.O.M., sino mediante el que se Informe del Estado General que presentan las Infraestructuras Eléctricas en el Término Municipal de Torrenueva, advirtiendo si fuera el caso de posibles actuaciones futuras que haya que acometer para que quede garantizado el correcto suministro a las futuras demandas.

- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas, sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto al estado actual que presentan las Infraestructuras Generales relativas a: Abastecimiento, Saneamiento y Depuración.
- Nuevo Informe Favorable de Adecuación Urbanístico Ambiental mediante el que se compruebe la justificación y subsanación de todo aquello que recoge el Informe emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente en fecha 4 de Junio de 2010; debiendo quedar garantizado totalmente que el P.O.M. Evaluado Ambientalmente se corresponde en todas las propuestas con el P.O.M. ahora Informado por la C.P.O.T. y U.
- Ajustar el Régimen Urbanístico del Suelo Rústico del P.O.M. a la Modificación Puntual nº 1/2005 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, Aprobada Definitivamente de forma Condicionada en cuanto a su Publicación en C.P.O.T. y U. de sesión de 22/06/2009, debiendo Publicarse con carácter previo siempre la Aprobación de la mencionada Modificación Puntual antes que la Aprobación del P.O.M.

### **2.3.7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:**

Atendiendo a cada uno de los Documentos de los que consta el P.O.M., se realizan las siguientes Observaciones más significativas:

#### **1º Memoria Informativa y Justificativa**

##### **• Memoria Informativa**

Deberá ajustarse **totalmente** a lo que para ella establece el Artículo 41,1 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.; en especial deberán justificarse los siguientes términos y aspectos:

- Usos actuales del suelo, edificaciones e infraestructuras existentes, así como justificación del nivel de ocupación por la edificación en al menos dos tercios del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios urbanos computados por cada Zona de Ordenación Urbanística (Z.O.U.) a efectos de su consideración como Suelo Urbano (Artículo 41,1,b).
- Aptitud de los terrenos para su utilización urbana y para la implantación de Usos e Infraestructuras de relevancia territorial (Artículo 41,1,d), si es que fuera el caso.
- Respecto de las determinaciones orientativas de los Instrumentos de Ordenación del Territorio que sean de Aplicación (Artículo 41,1,g), el P.O.M.; deberá hacer referencia expresa y asumir, puesto que actualmente no existe ningún tipo de estos Instrumentos, como le afectan al presente Plan las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio denominado: “Estrategia Territorial de Castilla-La Mancha”, y cuyo ámbito territorial es toda la Región Castellano Manchega; referencia que deberá realizarse dado

el avanzado estado del Trámite Administrativo de dicho P.O.T., cuya aprobación previsiblemente sea antes que la Aprobación definitiva del presente P.O.M.

- Además de la identificación de las afecciones que representa la Evaluación Ambiental Preliminar de que ha sido objeto el P.O.M.; deberán identificarse aquellas otras afecciones derivadas de la Legislación Sectorial, así como las provenientes, caso que existan, de planes, programas o proyectos públicos sectoriales que pudieran incidir en el Término Municipal de Torrenueva (Artículo 41,1,h).
- La Evaluación Ambiental Preliminar del P.O.M., de Expte: PL/OT/CR/1066, deberá formar parte de la Memoria Informativa.

- **Memoria Justificativa**

Deberá ajustarse **totalmente** a lo que para ella establece el Artículo 41,2 del Reglamento de Planeamiento. En especial deberá distinguirse de forma especial Ordenación Estructural y Detallada; debiendo trasladar la parte de Memoria Justificativa que corresponde a la Informativa.

En especial, y entre todo lo que deberá contener esta Memoria, se resalta la parte relativa a la de las Zonas de Ordenación Urbanística en las que se subdivide el Suelo Urbano Consolidado, No Consolidado y Urbanizable, así como el establecimiento de todas las características urbanísticas de ellas. En especial deberá justificarse la asunción del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado que recoge el P.O.M. justificado siempre en base a la Consolidación Edificatoria o de Infraestructuras que dichos Suelos posean en base a lo que establece el Texto Refundido y el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

Deberá hacerse referencia al número Máximo de Viviendas que se podrán ejecutar sobre todas las Clases de Suelo sobre las que se permitan (S.U., S.U.N. y S. Urble.) debiendo justificar en base a la Densidad Poblacional resultante la suficiencia o no de los Sistemas Generales de Espacios Libres que establece el P.O.M.

## **2º Planos de Información**

Todos los Planos de Información que contiene el P.O.M. deberán ajustarse **totalmente** a lo que establece el Artículo 42 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

En especial, deberán:

- Eliminar la serie de Planos que van desde el 04.4a al 04.9b, puesto que corresponden al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano; ya que el Suelo Urbano Consolidado del que parte el P.O.M. difiere del Suelo Urbano así delimitado e el P.D.S.U.
- Reflejar el estado actual de los Núcleos de Población consolidados señalando el estado y grado de edificación y urbanización para cada Zona de Ordenación Urbanística a los

efectos de justificar la condición de Suelo Urbano No Consolidado incluido en Unidades de Actuación Urbanizadora.

- Reflejar todas las Redes Generales e Infraestructuras del Suelo que se asume como Urbano Consolidado.
- Reflejar toda la Topografía del terreno, ajustando la Toponimia con la Representación Gráfica correspondiente.
- Reflejar correctamente tanto los Usos y Vegetación existentes como la Topografía del Terreno; ya que lo reflejado en los Planos 02 y 03, además de mezclado, es insuficiente en cuanto al contenido y al Título asignado a cada plano en el P.O.M.
- Corregir el Plano 04.1, relativo a la Red de Carreteras; ya que la denominación de las Carreteras existentes dentro del Término Municipal aparecen erróneamente denominadas en cuanto a la signatura empleada, puesto que todas son de Titularidad Local (Excma. Diputación Provincial) y no de Titularidad Autonómica. Es decir, deberá sustituirse CM por CR.

### **3º Normas Urbanísticas y Fichas de Planeamiento, Desarrollo y Gestión**

Deberán ajustarse **totalmente** a lo que para ellos establecen los Artículos 44 a 47 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

Determinado el nº de Sectores Urbanizables de los que constará el P.O.M., deberán aportarse las correspondientes Fichas de Planeamiento, Desarrollo y Gestión de los mismos.

De las Fichas de las Unidades de Actuación deberá eliminarse que el desarrollo de las mismas será mediante Estudio de Detalle, puesto que deberá ser mediante Plan Especial de Reforma Interior.

Respecto del Régimen Urbanístico del Suelo Rústico, y por tanto de la Normativa Urbanística de este tipo de Suelo, se le advierte al Ayuntamiento que el establecido ahora en el P.O.M. no se ajusta a la Modificación Puntual nº 1/2005 Aprobada Definitivamente en C.P.O.T. y U. de 22/06/2009, Pendiente de Publicar al día de hoy, ya que comparando ambos Documentos Urbanísticos existen discrepancias que habrá que solventar ajustando el P.O.M. a la mencionada Modificación.

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

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

Además de contar con Informe Preceptivo y Vinculante de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y Artístico, se deberá ajustar **totalmente** a lo que para este tipo de Catálogos establecen los Artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

## **5º Planos de Ordenación**

Los Planos de Ordenación de los que consta el P.O.M. deberán ajustarse **totalmente** a lo que establece el Artículo 49 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., fundamentalmente en cuanto a contenido y a escalas gráficas.

Deberá existir una correspondencia total en cuanto a la Normativa Urbanística establecida en el P.O.M. y lo grafiado en los Planos de Ordenación.

Deberán distinguirse claramente Sistemas Generales y Sistemas Locales.

Entre algunas de las discrepancias existentes, se cita por ejemplo la que se comprueba entre los planos 03 y 07; o por ejemplo la que existe entre el plano 04 y el contenido de éste, relativo a la “Delimitación en Zonas de Ordenación Urbanística”, sin que por el contrario se hayan delimitado gráficamente las Z.O.U.s. a las que hace referencia puesto que únicamente refleja Ordenanzas Urbanísticas.

Los Planos de Ordenación del Término Municipal: Clasificación del Suelo, que van desde el 01-1 al 01-8 deberán ajustarse totalmente al Plano 01 de la Modificación Puntual nº 1/2005 del P.D.S.U. pendiente de Publicar al día de hoy.

## **Catálogo de Suelo Residencial Público**

Puesto que el P.O.M. de Torrenueva carece de este tipo de Catálogo así deberá Certificarse por el Secretario de la Corporación Municipal, tal y como determina el Artículo 48,2, último párrafo del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

Si por el contrario en el Término Municipal de Torrenueva existiera “Suelo Residencial Público”, Urbano o Urbanizable, el Ayuntamiento deberá redactar el correspondiente Catálogo de Suelo ajustado **totalmente** a lo que para ellos establece el Artículo 48,2 del R.P.L.O.T.A.U.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como Informe del Plan de Ordenación Municipal de referencia, tanto a efectos del Informe de Concertación Interadministrativa con la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística que establece el Artículo 134 del R.P.L.O.T.A.U., como a efectos del cumplimiento de las Disposiciones Legalmente establecidas en el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U., y que en ambos casos le serían exigibles a dicho P.O.M., las Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas recogidas en los apartados 5 y 6 respectivamente, del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

A efectos operativos, se recomienda que el Documento Técnico del P.O.M. se ajuste además totalmente a lo que establece el Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la “Norma Técnica de Planeamiento” para la homogeneización del contenido de la

Documentación de los Planes Municipales (D.O.C.M. n° 129, de 7 de Julio de 2.010) todo en base a lo que establece la Disposición Transitoria Única del mencionado Decreto, relativa a los Planes en curso de Aprobación.

Contemplado el Expediente Administrativo, y corregido el Documento Técnico del P.O.M., el Ayuntamiento de Torrenueva deberá remitir nuevamente éste al objeto de la Aprobación Definitiva del mismo por parte de la Comisión, debiendo considerar de forma inexcusable lo que relacionado con la Modificación Puntual n° 1/2005 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, se les comunicó desde la Delegación Provincial a ese Ayuntamiento en fecha 14 de Mayo de 2.010 (R.U. de Salida n° 489.649) y cuyo literal se aprovecha para recordárselo a continuación:

*Relacionado con la “Modificación Puntual n° 1/2005 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de esa localidad”, Aprobada Definitivamente de forma **CONDICIONADA** en C.P.O.T. y U. de sesión de 22 de Junio de 2009.*

*Le comunico que, según me Informa el Jefe de Servicio de Planeamiento, deberán enviarnos sin más dilación la mencionada Modificación Puntual ajustada totalmente a las Observaciones Técnicas indicadas por la comisión en la mencionada sesión, debiendo aportar además aquellos Informes Sectoriales no enviados hasta ahora y que también les fueron requeridos en el apartado de la Comisión relativo a Consideraciones Administrativas.*

*Lo que ahora se les solicita ya les fue requerido directamente desde el Servicio de Planeamiento en fechas 16 de Septiembre y 27 de Octubre de 2009 (R.U. de Salida n°s 828.102 y 951.364 respectivamente), sin que hasta ahora haya sido aportada Documentación Técnica y Administrativa alguna.*

*Les advierto finalmente que hasta tanto no sea efectiva la Aprobación Definitiva de la M.P. n° 1/2005 a la que les hago referencia, es decir hasta tanto no haya sido Publicada, no podrá tramitarse ante la C.P.O.T. y U. el Plan de Ordenación Municipal que nos fue enviado para su Aprobación Definitiva.*

Finalmente advertir, que dado el estado actual del Documento Técnico del P.O.M. resulta imposible que éste sea Aprobado Definitivamente en un futuro, salvo que se subsane, complete y ajuste según se indica en párrafos anteriores.

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

**3.1 - ALMAGRO - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial “La Quebrada”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.**

**Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA. Urbanismo y Naturaleza, S.L.

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

**Fecha Redacción Documento Técnico:** En Marzo de 2007 el P.A.U. Informado en C.P.O.T. y U. de 25-06-2008 y en Julio de 2009 el P.A.U. actual (reformado y ajustado parcialmente al acuerdo de la Comisión de 25-06-2008).

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

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 25-07-1991, D.O.C.M. de 13-11-1991.
- **Población:** 8.672 habitantes (INE 1-1-2009)
- **Objeto:** Desarrollo de un nuevo Sector Urbanizable Residencial.
- **Superficie:** Inicialmente 126.516,05 m<sup>2</sup>, y actualmente 137.781,26 m<sup>2</sup> incluyendo esta última superficie Sistemas Generales Adscritos.
- **Situación:** Junto al Término Municipal de Bolaños de Calatrava, encajado entre el Camino de la Quebrada y la línea férrea de Manzanares a Ciudad Real.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Consulting Inmobiliario Calatrava S.L.).
- **Trámite anterior:** El Programa de Actuación Urbanizadora de referencia fue tramitado anteriormente en C.P.O.T. y U. de sesión 25 de Junio de 2008, sesión en la que la Comisión emitió Informe Preceptivo y Vinculante.

### **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.; y fue tramitado anteriormente en C.P.O.T. y U. de sesión de 25 de Junio de 2008, punto 4.2 del Orden del Día de la mencionada sesión, por lo que a raíz del acuerdo emitido al respecto, y que literalmente y en cursiva se transcribe a continuación, el Ayuntamiento remite, en fecha 10 de Mayo de 2010 (R.U. de Entrada nº 1.099.872), nuevo ejemplar del P.A.U. de referencia corregido (parcialmente) según las “Consideraciones Generales” indicadas en el Informe Preceptivo y Vinculante de la C.P.O.T. y U. de 25 de Junio de 2008

*ACUERDO C.P.O.T. y U. DE 25 DE JUNIO DE 2008:*

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

*A la vista de todas las Observaciones que se realizan de la Alternativa Técnica; fundamentalmente la relativa a la que se realiza respecto de lo que establecen los Artículos 24, 1, c) y 28 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente, el Ayuntamiento evaluará la procedencia o no de continuar con el Trámite del P.A.U. de referencia, sobre todo por considerar que la finalidad tanto de éste como de la del P.A.U. “La Quebrada de Bolaños de Calatrava” es obtener una gran parcela Dotacional Pública que sirva tanto a este Municipio como a Almagro.*

*En cualquier caso, y dadas las correcciones técnicas que se tienen que realizar del P.A.U. el Ayuntamiento deberá evaluar la necesidad de tener que repetir de nuevo el Trámite Administrativo del mismo.*

Se advierte que el P.A.U. de referencia, con carácter previo a su trámite contó con la Consulta Previa de Viabilidad que, para Actuaciones Urbanizadoras en Suelo Rústico de Reserva, establecen los Artículos 138 del Reglamento de Planeamiento y 36 del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.; ya que si bien, no queda acreditado documentalmente, consta que la mencionada Consulta fue Aprobada el 19 de Octubre de 2.006.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 89, de 30 de Abril de 2007 y nº 71, de 15 de Abril de 2009.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 21 de Abril de 2007 y Lanza, de 8 de Abril de 2009.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones y sin Alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 1 de Junio de 2007 y 14 de Mayo de 2009.
- **Acto de Apertura de plicas:** 7 de Junio de 2007 y 26 de Mayo de 2009.
- **Resultado del Acto:** Plica única presentada por “Consulting Inmobiliario Calatrava S.L.” en ambos Actos de Apertura de plicas.

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

- Certificados Municipales.
- Publicaciones efectuadas.
- Notificación a un titular Catastral afectado por el desarrollo del P.A.U.
- Trámite de Consulta con el Ayuntamiento Colindante de Bolaños de Calatrava, sin que haya existido respuesta por parte de éste.

- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana	X		Existirían recursos hídricos suficientes para llevar a cabo la Actuación planteada, y sería compatible con la Planificación Hidrológica (Horizonte del año 2015), si se asegura que la suma del consumo de los Sectores existentes, más el incremento de consumo que supondrán los Sectores futuros, no rebasa el límite de 1.244.537 m <sup>3</sup> /año
Dirección General del Agua	X		Sin competencias en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y

			Depuración
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No se necesita
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias	X		Informe con Observaciones

Carreteras de la J.C.C.M.		X	No se necesita
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No se necesita
Delegación Provincial de Cultura	X		Visado Resolución Autorizable
Delegación Provincial de Sanidad		X	No se necesita
Delegación Provincial de Bienestar Social		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado por el Ayuntamiento
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social (COCEMFE Castilla-La Mancha)	X		Informe con Observaciones relativas a que la Alternativa Técnica del P.A.U. del Sector La Quebrada no contempla parámetros que garanticen la Accesibilidad del entorno
Delegación Provincial de Educación y Ciencia	X		Informe Favorable
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)			

Compañía Suministro Eléctrico (Unión Fenosa)	X		El Informe aportado no pone en duda que el desarrollo del Sector afecte al Suministro Eléctrico del resto del Municipio, garantizando la calidad del mismo
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas (Aquagest - Emaser)	X		Aquagest (Abastecimiento): Informe Favorable
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad

- Resolución motivada sobre la no necesidad de Evaluación Ambiental, de fecha 17 de Septiembre de 2.007, de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de Expediente: PL/OT/CR-1035/06, de la que existe Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la mencionada Delegación Provincial en fecha 10 de Marzo de 2.008 y cuyo literal es el siguiente:

*Con relación a su solicitud de Informe-Adecuación del expediente: “Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial denominado La Quebrada”*

de la localidad de Almagro a la Resolución de esta Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Expte. PL/OT/CR-1035/06, revisada la Documentación Administrativa y Técnica remitida le comunico que:

*No se justifica capacidad para abastecer el caudal demandado mediante documentación administrativa obtenida de la Confederación Hidrográfica del Guadiana; por tanto, la referida documentación se adecua a lo determinado en la Resolución de 17 de Septiembre de 2.007 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad real, sobre la Evaluación Ambiental del Plan Parcial de Mejora sector La Quebrada de Almagro (Expediente PL/OT/CR-1035/06).*

### 3.1.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial de Mejora mediante el que se delimita y define un nuevo Sector Urbanizable Residencial con Ordenación Detallada al que se denominará: “La Quebrada”.

El nuevo Sector se solapa y es totalmente contiguo y tangente a otro Sector Urbanizable Residencial con Ordenación Detallada, denominado igualmente “La Quebrada” pero ubicado en el Término Municipal de Bolaños de Calatrava, y cuyo Agente Urbanizador es el mismo que el del P.A.U. de referencia.

El nuevo Sector “La Quebrada” está separado del límite del Núcleo Urbano de Almagro unos 750 m.

El P.A.U. consta además del Anteproyecto de Urbanización del Sector.

La intención inicial que perseguía el P.A.U. de “La Quebrada”, ubicado tanto en el Término Municipal de Almagro como de Bolaños, era conseguir una gran parcela Dotacional Pública que le sirva a los dos Municipios.

La actuación no contempla la posibilidad de edificar Viviendas acogidas a algún Régimen de Protección Pública o Privada.

#### Normativa Urbanística.

	N.N.S.S.	P.A.U.
Superficie Total		137.781,26 m <sup>2</sup> s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistema General de Zonas Verdes: 1.000,14 m<sup>2</sup>s</li> <li>• Sistema General Viario de Conexión (Camino de La Quebrada): 16.556,95 m<sup>2</sup>s</li> </ul>
Uso Principal		Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)		0,3429 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Coeficiente de homogeneización. En su		Uso Residencial: 1,00

	caso		Uso Terciario Privado: 0,80
(Δ)	Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)		40.825,13 u.a.
	Aprovechamiento Tipo		0,2942 m <sup>2</sup> th/m <sup>2</sup> s
	Superficie Neta		66.588,20 m <sup>2</sup> s
	<b>Ordenanza para el Uso Residencial</b>		Unifamiliar Aislada
	Parcela mínima		350 m <sup>2</sup> s
	Frente mínimo		8,00 m
	Retranqueos (Frontal, Lateral y Posterior)		3,00 m
	Número de Plantas		Baja+1+Bajo Cubierta
	Altura		7,00 m
	Ocupación		75 %
	Edificabilidad neta		0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	Número Máximo de Viviendas / Densidad		115 Viv.; 9,49 Viv/Ha

- (Δ) Las 40.533,50 u.a. se descomponen en:  
37.775,73 u.a. Residenciales  
2.757,77 u.a. Terciarias Privadas

#### Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
	<b>Superficie a ordenar</b>	137.781,26 m <sup>2</sup> s
(○)	Edificabilidad lucrativa total	41.222,94 m <sup>2</sup> t
	Dotacional	8.244,58 m <sup>2</sup> s
	Zonas Verdes	12.021,32 m <sup>2</sup> s
	Aparcamiento Público (Para Viviendas mayores de 120 m <sup>2</sup> t)	391 Plazas, descontando accesos a parcelas y pasos de peatones
(□)	Superficie neta	66.588,20 m <sup>2</sup> s
	Aprovechamiento	40.533,50 u.a.
	Suelo 10% A.T.A.R. (4.053,35 u.a.)	No se cuantifica
	Instalaciones propias (5 CC.TT.)	92,45 m <sup>2</sup> s
	Red viaria	32.606,34 m <sup>2</sup> s

- (○) Los 41.222,94 m<sup>2</sup>t se descomponen en:  
37.775,73 m<sup>2</sup>t con Uso Residencial  
3.447,21 m<sup>2</sup>t con Uso Terciario Privado

- (□) Los 66.588,20 m<sup>2</sup>s se descomponen en:  
62.959,56 m<sup>2</sup>s con Uso Residencial  
3.628,64 m<sup>2</sup>s con Uso Terciario Privado

#### 3.1.4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

### **Obras de urbanización:**

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el anteproyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado principalmente hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema separativo para la recogida de aguas residuales y pluviales.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de riego como una red de hidrantes que discurre por el acerado.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el anteproyecto de:
  - Red eléctrica de baja tensión.
  - Red eléctrica de media tensión y centro de transformación.
  - Red de alumbrado público.
- **Red de telecomunicaciones:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telecomunicaciones.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el anteproyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el anteproyecto de urbanización.

### **Documentos del Anteproyecto:**

El Anteproyecto consta de memoria, planos y resumen del presupuesto.

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

### **PROPUESTA DE CONVENIO:**

Consta de las siguientes estipulaciones:

1ª Objeto.

2ª Ámbito.

3ª Obra urbanizadora.

Las obras se iniciarán dentro de los SEIS meses siguientes a la disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización.

Las obras se ejecutarán en plazo no superior a CINCO años todas las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora desde el inicio de las mismas.

4ª Garantías y penalizaciones.

El Urbanizador, principal interesado en la correcta y rápida ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación nº 1, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 110.3 d) LOTAU constituirá, una vez resulte adjudicatario, la fianza que en su caso exija el Ayuntamiento dentro de los límites del citado artículo con respecto a los costes de urbanización previstos en el Proyecto de Urbanización en garantía del cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas. El aval bancario se constituirá por tiempo indefinido y garantizará las obligaciones y compromisos que el urbanizador ha asumido ante la Administración Pública actuante.

La Administración devolverá el aval bancario anterior, suponiendo el cumplimiento total y efectivo de la obligación con él garantizada, una vez que haya producido la conclusión de la obra urbanizadora.

Asimismo, el urbanizador al haber llegado a un acuerdo con los propietarios firmantes de la proposición jurídico-económica, no le será de aplicación el artículo 118.4 y 5 LOTAU en virtud del artículo 118.6 LOTAU, y no se le exigirá ninguna garantía complementaria por la retribución en especie.

5ª Presentación del proyecto de reparcelación y urbanización.

6ª Responsabilidad del urbanizador.

7ª Intervención de la administración pública actuante.

8ª Relación entre el urbanizador y los propietarios.

9ª Recepción de la obra urbanizadora.

10ª Simultaneidad de urbanización y edificación.

11ª Ejecución de las obras.

12ª Gastos de urbanización y coeficiente de permuta.

13ª Régimen jurídico de aplicación.

### **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:**

El agente urbanizador Consulting Inmobiliario Calatrava S.L., representa un 8,40% de la propiedad incluida en el presente P.A.U.

El P.A.U se realiza mediante GESTIÓN INDIRECTA.

#### **1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:**

### Disponibilidad de terrenos:

El Agente Urbanizador tiene plena disponibilidad de la parcela 60 del polígono 30 (registral 5.716), con una superficie de 10.626,00 m<sup>2</sup> (8,40% del total). Todo ello de acuerdo con contrato privado de permuta de fecha 17 de agosto de 2006, del que se aportan páginas de referencia.

### Acuerdos con los propietarios:

El Agente Urbanizador ha alcanzado los siguientes acuerdos con propietarios de suelo:

- Con Market Intelligent, S.L., titular de la parcela 53 del polígono 30, con una superficie 66.463,00 m<sup>2</sup>, que representan el 54,8230% de la actuación. Este acuerdo se manifestó mediante escrito aportado a este expediente durante la tramitación de la Consulta Previa de Viabilidad y que se da ahora por reproducido.

## **2. Gastos de urbanización:**

Movimiento de tierras y demoliciones	120.886,09 €
Red de agua potable y contraincendios	169.487,23 €
Red de saneamiento separativa	454.153,89 €
Telefonía	111.264,54 €
Electricidad	862.485,22 €
Afirmado	713.721,32 €
Jardinería y mobiliario urbano	14.062,26 €
Inspecciones y ensayos	20.723,33 €
Señalización	31.084,99 €
Seguridad y salud	19.489,80 €
<b>Total ejecución material</b>	<b>2.517.358,67 €</b>

Con respecto a la ejecución del viario - Sistema General Camino La Quebrada, se prevé un gasto de 32,5 €/m<sup>2</sup>, lo que supone para 15.679,92 m<sup>2</sup> un valor suplementario de 509.597,40 €.

Además se incorpora una partida suplementaria de 115.000,00 € a efectos de que el Ayuntamiento concrete elementos de urbanización y mobiliario urbano específicos, más allá de los previstos en los proyectos técnicos conforme a los mínimos exigidos en el planeamiento, para las zonas verdes del ámbito.

CONCEPTO	PRESUPUESTO (€)
Presupuesto ejecución material - Sector	2.517.358,77
PEM Camino de la Quebrada	509.597,40
Suplemento mobiliario urbano	115.000,00
Gastos generales PEM (6,00%)	188.517,37
Beneficio industrial PEM (13,00%)	408.454,30

<b>Presupuesto de ejecución contrata</b>	<b>3.738.927,84</b>
Redacción técnica proyectos	82.143,46
Dirección de obras, seg. y salud	54.762,30
Otros técnicos (topógrafo, perito...)	13.690,58
Asesoría jurídica	29.882,60
<b>Honorarios</b>	<b>180.478,94</b>
Inscripción registral	14.941,30
Publicaciones	3.000,00
<b>Tramitaciones</b>	<b>17.941,30</b>
<b>Conservación (2,00% PEC)</b>	<b>74.778,56</b>
<b>SUBTOTAL URBANIZACIÓN Y GESTIÓN)</b>	<b>4.012.126,64</b>
Gastos financieros (6,00%)	240.727,60
Gastos generales (6,00%)	240.727,60
Beneficio Urbanizador (13,00%)	521.576,46
<b>GASTOS Y BENEFICIO URBANIZADOR</b>	<b>1.003.031,66</b>
<b>TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN</b>	<b>5.015.158,29</b>
IVA (16%)	802.425,33
<b>TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN + IVA</b>	<b>5.817.583,62</b>

Se prevé una partida de **indemnizaciones** por valor de 5.000 €, sin perjuicio de lo que se determine en el Proyecto de reparcelación. No obstante, y tal y como ha declarado la jurisprudencia en la materia, dado que las indemnizaciones no son obra pública urbanizadora, sino una compensación entre los propietarios del suelo y los titulares de bienes y derechos indemnizables, no se incluye en la cuenta anterior para no desvirtuar la competencia entre las distintas proposiciones jurídico-económicas.

### 3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

#### Modo de retribución:

El modo de retribución al agente Urbanizador elegido es el pago en terrenos, atribuyendo una parte del coste de urbanización correspondiente a los propietarios al pago en metálico, y otra parte, a la cesión de terrenos o retribución en especie.

#### Cálculo del pago en terrenos:

Para ello, en el Proyecto de Reparcelación se adjudicarán a favor del Agente Urbanizador solares capaces de albergar aprovechamiento entregado en pago de las obras de urbanización. El cálculo de la cuantía a entregar se realiza según el siguiente cociente:

$$\text{Coeficiente de permuta} = \text{Costes de urbanización} / \text{Valor suelo urbanizado}$$

$$\text{Coeficiente de permuta} = \text{Costes de urbanización} / (\text{Costes de urbanización} + \text{Valor suelo origen})$$

Aplicando los valores antes indicados resulta que:

$$K = 36,74 / (14,00 + 36,74) = 36,74 / 50,74 = 72,41\%$$

Así pues, por cada 100 unidades de aprovechamiento que correspondan a los propietarios (excluido ya el 10% municipal), el urbanizador será retribuido con 71,79 m<sup>2</sup>.

#### CUADRO RESUMEN CÁLCULO COEFICIENTE DE PERMUTA

Gastos de urbanización	5.015.158,29 €
Superficie actuación	136.505,76 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento privativo (90%)	36.837,09 ua

	Valor suelo origen	Repercusión urbanización	Valor suelo urbanizado	Coefficiente de permuta
Superficie	14,00 €/m <sup>2</sup> s	36,74 €/m <sup>2</sup> s	50,74 €/m <sup>2</sup> s	72,41%
Edificabilidad (90%)	51,88 €/ua	136,14 €/ua	188,02 €/ua	72,41%

#### 4. Incidencia económica de los compromisos que interese adquirir el urbanizador:

La incidencia de los compromisos complementarios que acabamos de señalar, a los efectos de lo previsto en el artículo 110.4.d LOTAU, es de:

El control de calidad se valora en 25.137,58 €, como reserva de esta cantidad dentro del Presupuesto de Ejecución material.

#### 5. Propuesta de monetarización del aprovechamiento municipal:

El Agente Urbanizador propone en este momento la monetarización del 10% de aprovechamiento que corresponde a la Administración. A tal efecto, se propone la valoración de 50,00 €/m<sup>2</sup>tup de lo que resulta:

$$50,00 \text{ €} \times 4.093,01 = 204.650,50 \text{ €}$$

Todo ello sin perjuicio del informe técnico y de lo que resulte de la aplicación del artículo 11 LOTAU, y pendiente de la definitiva aceptación y formalización de la propuesta municipal.

#### 3.1.6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Atendiendo a cada una de las partes de que consta el Programa de Actuación Urbanizadora que se Informa, a continuación se indican a modo de Observaciones parciales las que se consideran más significativas:

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

El expediente Administrativo deberá completarse con:

- Nuevo Informe de A.D.I.F. mediante el que se compruebe el cumplimiento de las Observaciones indicadas en el Informe aportado.
- 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; nuevo Informe mediante el que deberá acreditarse que con el desarrollo del P.A.U. de referencia no se rebasa el límite de 1.244.537 m<sup>3</sup>/año.
- Nuevo Informe de COCEMFE Castilla La Mancha mediante el que se acredite la Accesibilidad del Sector a través del cumplimiento de los parámetros correspondientes.
- Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social (Ley de Accesibilidad).
- Nuevo Informe de COCEMFE Castilla La Mancha mediante el que se compruebe que la Alternativa Técnica del P.A.U. de referencia cumple toda la Legislación correspondiente en materia de Accesibilidad.
- La justificación de la capacidad de Abastecimiento del caudal demandado por el desarrollo del P.A.U., a la que hace referencia en Informe-Adecuación del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente (Actualmente Delegación de Agricultura y Medio Ambiente).

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

- La Ordenación Detallada del Sector “La Quebrada” de la localidad de Almagro, deberá rehacerse totalmente de nuevo en orden a no ajustarlo a los límites Administrativos del Término Municipal de Bolaños de Calatrava (Observación ya indicada en C.P.O.T. y U. de 25 de Junio de 2008); advirtiéndoles que la nueva “Reordenación Viario” deberá garantizar la no continuidad de todos aquellos nuevos viarios que impliquen una posible conexión con el Término Municipal de Bolaños de Calatrava.
- Deberán justificarse igualmente todos los extremos que establecen los Artículos 24, 1, c) y 28 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente, relativos a los criterios de delimitación de Sectores de Suelo Urbanizable, señalando dichos preceptos que no procede que dicha delimitación siga el propósito de ajustarse a límites de propiedad o de carácter administrativo (Observación ya indicada en C.P.O.T. y U. de 25 de Junio de 2008).

- Dado el carácter aislado y autónomo del Sector “La Quebrada” respecto del resto de Suelos Clasificados como Urbano o Urbanizables de los Municipios circundantes al mismo, deberá elaborarse, sobre la base del Artículo 30, 3, a) del T.R.L.O.T.A.U., un estudio que analice y haga propuestas sobre las cuestiones de Ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo (Observación ya indicada en C.P.O.T. y U. de 25 de Junio de 2008).
- El Aprovechamiento cifrado en 40.825,13 u.a. deberá eliminarse por el de 40.533,50 u.a., puesto que en función de las Edificabilidades que se citan y de los Coeficientes Correctores que se aplican, dicho Aprovechamiento ascendería a esta última cantidad de Unidades de Aprovechamiento.

### **3.1.6.3.- Observaciones en cuanto al Anteproyecto de Urbanización:**

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que las redes de los servicios urbanísticos generales del Municipio (Saneamiento, agua, electricidad, telefonía), tienen capacidad suficiente para atender las necesidades de la actuación urbanizadora.
- Los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) deberán cumplir lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha. Así mismo deberán reflejarse las plazas reservadas a minusválidos.
- Puesto que el P.A.U. ahora Informado consta de Anteproyecto de Urbanización; se le advierte al Ayuntamiento que en aplicación del Artículo 111,3 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., el Proyecto de Urbanización definitivo se someterá al procedimiento de Aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora.

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

#### **Propuesta de Convenio:**

- Se aportará como anexo la Valoración realizada por los servicios Municipales de los terrenos de aprovechamiento Municipal en concepto de cesión del P.A.U, que se van a sustituir por pago en metálico, en su caso, según se establece en el Artículo 11 del T.R.L.O.T.A.U.
- La garantía que regulará la adjudicación será por importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización, según se establece en el Artículo 110, los Programas de Actuación Urbanizadora, del T.R.L.O.T.A.U.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir

como INFORME Preceptivo y Vinculante del P.A.U. de referencia las Consideraciones Generales que a modo de Observaciones parciales se le indican al Ayuntamiento en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T.U.

A la vista de todas las Observaciones que se realizan de la Alternativa Técnica; fundamentalmente la relativa a la que se realiza respecto de lo que establecen los Artículos 24, 1, c) y 28 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U. respectivamente, el Ayuntamiento evaluará la procedencia o no de continuar con el Trámite del P.A.U. de referencia, sobre todo por considerar que la finalidad tanto de éste como de la del P.A.U. “La Quebrada de Bolaños de Calatrava” es obtener una gran parcela Dotacional Pública que sirva tanto a este Municipio como a Almagro.

En cualquier caso, y dadas las correcciones técnicas que se tienen que realizar del P.A.U. el Ayuntamiento deberá evaluar la necesidad de tener que repetir de nuevo el Trámite Administrativo del mismo.

#### **4.- SUELO RUSTICO**

**Expedientes sobre Otorgamiento de Calificación Urbanística en Suelo Rústico de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

**4.1 - DAIMIEL - Expediente 1/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la INSTALACIÓN DE CENTRO DE TRANSFORMACIÓN INTEMPERIE DE 50 KVA Y 15 M DE LÍNEA 15 KV E INSTALACIÓN ELÉCTRICA EN BAJA TENSIÓN PARA RIEGO DE FINCAS AGRÍCOLAS, promovido por SAT CAÑADA MENDOZA, 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 76, parcelas 7, 11, 12, 61 y 68.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural.
- **Superficie de la parcela:** 122.484 m<sup>2</sup>
- **Superficie a ocupar instalación:** 9 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Orestes Muñoz Trujillo. Ingeniero Técnico Industrial y Ramón Fiz Benito. Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Uso y descripción:** Consiste en la electrificación de las instalaciones de bombeo de dos pozos ya que por las parcelas de riego de los aprovechamientos discurre una línea eléctrica M.T. 15/20 Kv., propiedad de la compañía eléctrica UNIÓN FENOSA, denominada como LÍNEA DAIMIEL-MALAGÓN (DAI 712) con uno de sus apoyos ubicado concretamente en la parcela 7.

La instalación consistiría en la colocación de un apoyo de 9 m<sup>2</sup> a 15 metros del existente de la línea eléctrica para soportar el transformador de 50 K.V.A. y desde este apoyo partirán las líneas en baja tensión soterradas hasta llegar a los dos pozos (situados en las parcelas 12 y 68 del polígono 76.

La utilización es para regar las parcelas agrícolas, sustituyendo los motores diesel por electro-bombas sumergidas totalmente silenciosas.

#### **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 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. Certificado del Director Conservador del Parque Nacional de las Tablas de Daimiel, referente a la totalidad de las parcelas, ya que el aportado solo hace referencia a la parcela 7.
2. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en los informes sectoriales y resoluciones realizadas por los correspondientes organismos oficiales.

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

**4.2 - DAIMIEL - Expediente 51/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la INSTALACIÓN DE CENTRO DE TRANSFORMACIÓN INTEMPERIE DE 100 KVA PARA SUMINISTRO A 5 ABONADOS Y CESIÓN A UNIÓN FENOSA, promovido por D. FRANCISCO INFANTES MARTIN-CONSUEGRA Y OTROS, 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 83, parcelas 77, 89, 104, 105, 106, 108 y 162 y Camino de la Aurora.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental excepto la parcela 106, que está en Suelo Rústico de Reserva.
- **Superficie de las parcelas:** 121.367 m<sup>2</sup>

- **Superficie ocupada:** 854 m<sup>2</sup> en el camino de la Aurora, más 181,20 m<sup>2</sup> en parcelas privadas (zanjas).
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Julián y Daniel Arreaza Ruiz. Ingenieros Técnicos Industriales.
- **Uso y descripción:** La finalidad de la línea en proyecto es el suministro de energía eléctrica para: sondeo para riegos, pozos para usos domésticos y recreativos, piscinas y vivienda.

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

1. Obtener el informe favorable del proyecto de la instalación eléctrica por la Delegación de Industria, Energía y Medio Ambiente de Industria.
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 del Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 90,60 m<sup>2</sup> (50% de la parcela mínima de 181,20 m<sup>2</sup>, ocupada por las instalaciones proyectadas, y necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
4. La superficie de terrenos a vincular a las instalaciones proyectadas será como mínimo de 181,20 m<sup>2</sup>, superficie ocupada por las mismas y necesaria para la realización de este tipo de actuación.
5. Comprobar que el suministro eléctrico del “Centro de transformación” se efectúa únicamente a aquellos abonados que se ajusten y cumplan lo que establece el artículo 164 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.; siempre y cuando los usos privativos a los que de servicio la instalación eléctrica estén expresamente permitidos, según se establece en el Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.
6. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en los informes sectoriales y autorizaciones realizadas por los correspondientes organismos oficiales.

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

**4.3 - DAIMIEL - Expediente 15/2010 para Autorización de Actividad provisional en suelo rústico para ACTIVIDAD PROVISIONAL DISCO-BAR TERRAZA DE VERANO (Proyecto de Reforma de Instalación y Adaptación de Local a Bar de Copas), promovido por D. FELICIANO VALIENTE RODERO, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de Diciembre de 2.004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** C/ Dehesa, s/n
- **Suelo:** Urbanizable. Sector 5 “La Aurora”.
- **Superficie de la parcela:** 921,21 m<sup>2</sup>
- **Superficie adaptada:** 343,46 m<sup>2</sup>.
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Francisco J. Rodríguez Megía. Arquitecto.
- **Uso y descripción:**

Superficies construidas:

- Bar Ambiente 1 (Reforma Instalaciones).....	64,50 m <sup>2</sup>
- Bar Ambiente 2 (Reforma Instalaciones, espacios descubiertos) .....	255,63 m <sup>2</sup>
- <u>Aseos .....</u>	<u>23,33 m<sup>2</sup></u>
- Total Planta Baja .....	343,46 m <sup>2</sup>
- Superficie construida a efectos de normativa .....	87,83 m <sup>2</sup>

La edificación sobre la que se actúa tiene más de cinco años de antigüedad.

Las obras consisten en reforma de instalaciones e instalación de 2 barras de carácter totalmente desmontable.

Las obras a realizar consisten en:

- Carpintería metálica (Puertas, ventana, barandillas)
- Instalación eléctrica y domótica.
- Instalaciones de fontanería
- Pintura

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el expediente por considerar que cumple lo establecido en el Artículo 172, El régimen de autorizaciones provisionales de actividades, del Decreto Legislativo 1/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

En la toma del acuerdo de C.P.O.T. y U., de acuerdo con lo establecido en el artículo 28 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre (L.R.J.P.A.C.), se ausenta de la sala de reuniones el Vocal representante en la Comisión por la Delegación competente en materia de Educación, D. Emilio José Aguirre Raez.

**4.4 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 10/2010 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de NAVE PARA USO AGRÍCOLA, promovido por D. RODOLFO NAVARRO MATEOS, 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 90, parcela 3.
- **Suelo:** No Urbanizable de Especial Protección. Zona de Ordenación 9.9. Regadíos del Iryda.
- **Superficie de la parcela:** 103.875 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 700 m<sup>2</sup> (Existe una edificación de 37 m<sup>2</sup>)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Marta Sarrallé Aguilo. Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Uso y descripción:** Nave para uso agrícola.

#### **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 de accesos por la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda, Administración titular de la carretera CM-3113 afectada por las instalaciones proyectadas.
2. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de

la Actividad Urbanística.

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

**4.5 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 11/2010 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de NAVE PARA ALMACENAMIENTO DE ENSERES AGRÍCOLAS, promovido por CERFASOL, 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 142, parcela 17.
- **Suelo:** No Urbanizable de Especial Protección. Zona de Ordenación 9.9. Regadíos del Iryda.
- **Superficie de la parcela:** 95.368 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 600 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Pelegrín Castillo García. Perito Industrial.
- **Uso y descripción:** Nave para almacenamiento de enseres agrícolas.

#### **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.

**4.6 - DAIMIEL - Expediente 12/2010 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE PARA TRACTOR, APEROS AGRÍCOLAS Y COCINA PARA LOS TRABAJADORES, promovido por D<sup>a</sup> ISABEL BURGOS MORALES, 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 83, parcela 21.
- **Suelo:** No Urbanizable de Especial Protección Estructural Agrícola.
- **Superficie de la parcela:** 18.304 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 120 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. D. Manuel Antonio Cejudo Fernández-Espartero. Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Uso y descripción:** Nave para tractor, aperos agrícolas y cocina para los trabajadores.

**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 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 y en los informes sectoriales y resoluciones realizadas por los correspondientes organismos oficiales.

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

**5.- RUEGOS Y PREGUNTAS**

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

Vº Bº  
EL PRESIDENTE,

EL SECRETARIO,