

En Ciudad Real, siendo las once horas treinta minutos del día quince de Diciembre 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. Francisco Gómez Zarcero, representante competente en materia de Agricultura (Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente).

D. José María Rodríguez Simal, representante competente en materia de Medio Ambiente (Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente).

D. José Luis Ruiz Rodríguez, representante competente en materia de Cultura (Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura).

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

D. Antonio Francisco González González, representante competente en materia de Bienestar Social (Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social).

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

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

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

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

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

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

**EXCUSAN.-** D. José Diego Caballero Klink.

D. José Miguel Lázaro Rodríguez.

## **ORDEN DEL DÍA:**

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

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha diecisiete de Septiembre de 2010, se aprueba por unanimidad.

### **2.- PLANEAMIENTO**

**2.1 - ALMADÉN - 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.**

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

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 21/07/2010; R.U. de Entrada nº 1.626.865.
- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA, Urbanismo y Naturaleza, S.L.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Junio de 2009.
- **Población:** 7.498 Habitantes (I.N.E. 1-5-1996)
- **Población:** 7.410 Habitantes (I.N.E. 1-1-1998)
- **Población:** 7.313 Habitantes (I.N.E. 1-1-1999)
- **Población:** 7.152 Habitantes (I.N.E. 1-1-2000)
- **Población:** 6.976 Habitantes (I.N.E. 1-1-2001)
- **Población:** 6.830 Habitantes (I.N.E. 1-1-2002)
- **Población:** 6.659 Habitantes (I.N.E. 1-1-2003)
- **Población:** 6.543 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Población:** 6.457 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)

- **Población:** 6.406 Habitantes (I.N.E. 1-1-2006)
- **Población:** 6.294 Habitantes (I.N.E. 1-1-2007)
- **Población:** 6.288 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
- **Población:** 6.243 Habitantes (I.N.E. 1-1-2009)
- **Planeamiento Urbanístico Vigente:** N.N.S.S.
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 05/12/1984, D.O.C.M. de 27/02/1985.
- **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:**

**PLANEAMIENTO INVENTARIADO:**

<b>EXPEDIENTE</b>	<b>C.P.U.</b>	<b>D.O.C.M.</b>	<b>CONTENIDO NORMATIVO</b>
NORMAS SUBSIDIARIAS (B)	05/12/1984	27/02/1985	
MODIFICACIÓN N.N.S.S. ZONA USO HOTELERO	19/11/1987	-	
MODIFICACIÓN N.N.S.S. POLÍGONO INDUSTRIAL	14/11/1989	B.O.P. 01/12/1989	
MODIFICACIÓN N.N.S.S. SOLAR C/ FEDERICO GARCÍA LORCA	19/12/1989	-	
PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL "POZO DE LAS NIEVES"	11/07/1990	B.O.P. 19/10/1990	
MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL "POZO DE LAS NIEVES"	22/06/1993	-	
MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL "POZO DE LAS NIEVES"	21/12/1993	-	
MODIFICACIÓN N.N.S.S. C/ ESPARTEROS	20/12/2000	29/01/2001	

E.D. SOLAR C/ ESPARTEROS S/N	28/02/2001	-	
MODIFICACIÓN N.N.S.S. QUE AFECTA AL ART. 35, APARTADO 3.3.2 "CONDICIONES DE VOLUMEN EN SUELO NO URBANIZABLE"	11/12/2003	25/02/2004	
MODIFICACIÓN N.N.S.S. RELATIVA A MEJORAR LAS CONDICIONES EDIFICATORIAS APLICABLES A LOS SOLARES DE LA LOCALIDAD	22/07/2004	05/08/2004	
P.A.U. POLÍGONO INDUSTRIAL POZO DE LA NIEVE 2	31/01/2007 INSCRIPCIÓN	B.O.P. 12/03/2007	
MODIFICACIÓN 1/2005 N.N.S.S. (CD)	25/04/2007	23/10/2007	B.O.P. 01/10/2007
P.A.U. PARQUE EMPRESARIAL "LAS ERAS DE BARBUDILLOS"	05/02/2010 INSCRIPCIÓN	20/07/2010	

**PLANEAMIENTO PENDIENTE:**

<b>ASUNTO</b>	<b>SITUACIÓN ADMINISTRATIVA</b>	<b>FECHA C.P.O.T. Y U.</b>	<b>RESOLUCIÓN C.P.O.T. Y U.</b>
Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de las N.N.S.S.		08/10/2009	Suspendida Aprobación Definitiva
Plan Especial del Casco Histórico de las N.N.S.S.		08/10/2009	Suspendida Aprobación Definitiva
Modificación nº 3/2007 de las N.N.S.S., relativa a la Redelimitación del Sector SU-1, paraje "Camino de la Higuera Loca"	Pendiente publicar (Completar Ayuntamiento)	22/07/2010	Aprobada Definitivamente
Modificación nº 1/2009 de las N.N.S.S., que afecta al "Paraje de la Fuente Vieja" en conexión con las c/ Mercurio, Logroño y Santander: Futuro Recinto Ferial	Pendiente Completar Ayuntamiento (Sda. Doc. 24/02/2010)		

### **2.1.2.- 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.; no obstante 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., relativa al cumplimiento de las Disposiciones Legalmente establecidas que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística.
- Sin Concertación Interadministrativa con la Consejería competente en Materia de Ordenación Territorial y Urbanística (Artículo 134, R.P.L.O.T.A.U.)
- Al presente P.O.M. no le resulta aplicable el Trámite preceptivo de la Comisión de Concertación Interadministrativa que establece la Disposición Transitoria Única: Procedimientos en tramitación a la entrada en vigor del 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 (D.O.C.M. nº 123 de 26/06/2009).

#### **- Información Pública:**

- D.O.C.M. nº 164 y 169 de 8 de Agosto de 2008 y de 31 de Agosto de 2009, respectivamente.
- B.O.P. nº 95 de 8 de agosto de 2008.
- Diario Lanza de 30 de Julio de 2008, Diario “La Tribuna de Ciudad Real” de 30 de Julio de 2008 y Diario Lanza de 17 de Agosto de 2009.
- Resultado de la Información Pública: Con alegaciones y reclamaciones presentadas.

#### **- Concertación Administrativa:**

- Ayuntamientos Colindantes:
  - Almadenejos.
  - Alamillo.
  - Agudo.
  - Chillón.
  - Guadalmez.
  - Saceruela.
  - Valdemanco de Esteras.

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

1º Dirección General del Agua (Infraestructuras de: Abastecimiento, Saneamiento y Depuración): La Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda no tiene competencias ni gestiona el Servicio de dichas Infraestructuras.

2º Informe Favorable de Bienestar Social: No se aporta, aunque fue solicitado en su

momento por el Ayuntamiento.

3º Informe Favorable de al menos una Entidad competente en materia de Bienestar Social (Ley de Accesibilidad): No se aporta.

4º Informe de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística: Se asimila al Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U. a través del acuerdo que adopta ésta.

• **Informes Sectoriales:**

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana	X		■
Dirección General del Agua	X		En relación con la consulta de concertación interadministrativa realizada sobre el avance del P.O.M. de Almadén, se Informa que dicho Municipio cuenta con un Servicio de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración sobre el que la Consejería de O.T. y V. no tiene competencias ni gestiona su servicio
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento (N-502)		X	Solicitado y no emitido o al menos no aportado por el Ayuntamiento
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	Se desconoce su necesidad
Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M. (CM-415 y CM-4200)	X		Informe con Observaciones
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial (C-424)		X	Solicitado y no emitido o al menos no aportado por el Ayuntamiento
Patrimonio: Histórico, Artístico y Arqueológico		X	Solicitado y no emitido o al menos no aportado por el Ayuntamiento
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	Solicitado y no emitido o al menos no aportado por el Ayuntamiento
Delegación Provincial Competente en Materia de Accesibilidad		X	Solicitado y no emitido o al menos no aportado por el Ayuntamiento
Entidad Competente en Materia de Accesibilidad		X	Deberá presentarse necesariamente

Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura	X		Informe con Objeciones, debiendo indicar y ubicar las Reservas de Suelo Dotacional Público con destino específico de Uso Educativo y Deportivo
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Deberá presentarse necesariamente, ya que por el Término Municipal de Almadén discurren supuestamente las Veredas de: Alcudia, Almadenejos, Badajoz, Los Soldados (¿?), Fontanosas (¿?) y Puente de los Soldados

Compañía Suministro Eléctrico (Unión Fenosa S.A.)		X	Solicitado y no emitido o al menos no aportado por el Ayuntamiento
Compañía Suministro Gas (Repsol Butano S.A.)		X	Solicitado y no emitido o al menos no aportado por el Ayuntamiento
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas (Inima, Grupo OHL: Alcantarillado y Depuración)	X		Se aporta un Certificado de Inima, Grupo OHL, donde se le advierte finalmente al Ayuntamiento de Almadén que al ser éste el promotor del P.O.M. y por tanto de los nuevos desarrollos urbanísticos, es él el máximo responsable de garantizar que los vertidos procedentes de las nuevas actuaciones no tengan efectos nocivos sobre el medio ambiente ni obstaculicen el funcionamiento de la instalación de tratamiento de Aguas Residuales. En el caso de otros supuestos no previstos, puedan afectar a las instalaciones actuales, tanto a la EDAR como a la Estación de Bombeo, se llevarán a cabo todas las medidas necesarias para prevenir por completo los procesos desarrollados actualmente
Compañía Telefónica		X	Solicitado y no emitido o al menos no aportado por el Ayuntamiento
Compañía Logística de Hidrocarburos (Cepsa, Repsol-YPF)		X	Solicitado y no emitido o al menos no aportado por el Ayuntamiento

- El Volumen solicitado para las Zonas Residenciales del P.O.M. es de 410.187,50 m<sup>3</sup>/año, y el de las Zonas Industriales de 297.612 m<sup>3</sup>/año, lo que añadido al consumo actual anual de la localidad, estimado en 642.634 m<sup>3</sup>/año, asciende a un total de 1.350.433,50 m<sup>3</sup>/año; Volumen que rebasa el límite de 899.360 m<sup>3</sup>/año, por lo que la O.P.H. estima que no existirían Recursos Hídricos suficientes para llevar a cabo el P.O.M., no siendo

compatible con la Planificación Hidrológica correspondiente al horizonte del año 2015; es decir:

<b>CONSUMOS HÍDRICOS P.O.M. ALMADÉN</b>	<b>m<sup>3</sup>/año</b>
- Consumo Actual del Municipio	642.634,00
- Consumo nuevos Sectores Residenciales	410.187,50
- Consumo nuevos Sectores Industriales	297.612,00
- Consumo total P.O.M.	1.350.433,50
- Reserva Hídrica Horizonte año 2015 (Considerando 8.800 Habitantes)	899.360,00
- Superhabit Hídrico	0,00
- Déficit Hídrico	-451.073,50

### **2.1.3.- INFORME AMBIENTAL DEL DOCUMENTO DE REFERENCIA DEL P.O.M. (EXPTE: PL/OT/CR/1103):**

- Oficio emitido por la entonces Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente en fecha 23 de Febrero de 2010, solicitando Información complementaria para poder continuar con la siguiente Fase de Tramitación.
- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente, emitido el 16 de Noviembre de 2010 relativo al estado del Trámite Ambiental del P.O.M., remitido por el Ayuntamiento para su Aprobación Definitiva; y cuyo literal es el que se transcribe a continuación:

*Con relación a su solicitud de Informe de Adecuación del P.O.M. de Almadén a la Evaluación Ambiental del Expte. PL/OT/CR/1103, le informo que conforme a la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha no procede emitir el informe solicitado, teniendo en cuenta además que la tramitación de dicho expediente aún no ha finalizado.*

*Concretamente, aunque el Informe de Sostenibilidad Ambiental no se incluye en la documentación recibida, consta en este Servicio escrito de fecha 23 de febrero de 2010 remitido de la Dirección General de Evaluación Ambiental al Ayuntamiento según el cual este documento debe ser completado antes de su exposición pública.*

*Adjunto al presente escrito procedemos a la devolución de la Documentación Técnica remitida a este Servicio de Evaluación Ambiental.*

### **2.1.4.- APROBACIÓN INICIAL:**

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 27 de Mayo de 2010.

### **2.1.5.- DATOS SINTETIZADOS MÁS SIGNIFICATIVOS DEL P.O.M.: LOS GRANDES RASGOS Y LAS GRANDES CIFRAS DEL PLAN:**

CLASE DE SUELO: **URBANO**

CATEGORÍA **CONSOLIDADO**

SUPERFICIE		USO GLOBAL	DENSIDAD VIV.	Nº VIV.	APROV. TIPO	USO PORMENORIZADO	APROV. REAL
<b>SUC</b>	1.430.853,81 m <sup>2</sup> s   143,09 Ha						
<b>SUC Residencial</b>	Se desconoce	RESIDENCIAL	Se desconoce	3.746 viv			
<b>SUC Ind./Terciario</b>	Se desconoce	IND./TERCIARIO					

CATEGORÍA **NO CONSOLIDADO**

SUPERFICIE		USO GLOBAL	DENSIDAD VIV.	Nº VIV.	APROV. TIPO	USO PORMENORIZADO	APROV. REAL
UAs							
<b>UA-1</b>	57.566,01 m <sup>2</sup> s   5,76 Ha	RESIDENCIAL	30 Viv/Ha	172 viv	0,50 m <sup>2</sup> tuc/m <sup>2</sup> s	RU/RP	28.783,01 m <sup>2</sup> t
<b>SUBTOTAL</b>	57.566,01 m <sup>2</sup> s   5,76 Ha			172 viv			28.783,01 m <sup>2</sup> t

CLASE DE SUELO: **URBANIZABLE**

SECTORES	SUPERFICIE		USO GLOBAL	DENSIDAD VIV.	Nº VIV.	APROV. TIPO	USO PORMENORIZADO	APROV. REAL
<b>SR-1</b>	44.900,00 m <sup>2</sup> s	4,49 Ha	RESIDENCIAL	40 Viv/Ha	179 viv	0,54 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	RU/RP	24.246,00 m <sup>2</sup> t
<b>SR-2</b>	12.101,02 m <sup>2</sup> s	1,21 Ha	RESIDENCIAL	18 Viv/Ha	21 viv	0,22 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	RU/RP	2.662,22 m <sup>2</sup> t
<b>SR-3</b>	94.539,66 m <sup>2</sup> s	9,45 Ha	RESIDENCIAL	30 Viv/Ha	283 viv	0,45 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	RU/RP	42.542,85 m <sup>2</sup> t
<b>SR-4</b>	111.788,25 m <sup>2</sup> s	11,18 Ha	RESIDENCIAL	30 Viv/Ha	335 viv	0,45 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	RU/RP	50.304,71 m <sup>2</sup> t
<b>SR-5</b>	117.400,96 m <sup>2</sup> s	11,74 Ha	RESIDENCIAL	30 Viv/Ha	352 viv	0,45 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	RU/RP	52.830,43 m <sup>2</sup> t
<b>SR-6</b>	48.121,54 m <sup>2</sup> s	4,81 Ha	RESIDENCIAL	30 Viv/Ha	144 viv	0,45 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	RU/RP	21.654,69 m <sup>2</sup> t
<b>SR-7</b>	72.903,56 m <sup>2</sup> s	7,29 Ha	RESIDENCIAL	30 Viv/Ha	218 viv	0,45 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	RU/RP	32.806,60 m <sup>2</sup> t
<b>SR-8</b>	44.230,63 m <sup>2</sup> s	4,42 Ha	RESIDENCIAL	30 Viv/Ha	132 viv	0,45 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	RU/RP	19.903,78 m <sup>2</sup> t
<b>SUBTOTAL</b>	545.985,62 m <sup>2</sup> s	54,60 Ha			1.664 viv			246.951,29 m <sup>2</sup> t

<b>ST-9</b>	25.571,76 m <sup>2</sup> s	2,56 Ha	TERCIARIO			0,45 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	TC/ TH/ TO/ TR	11.507,29 m <sup>2</sup> t
<b>SI-1 "Pozo de las Nieves III"</b>	738.084,48 m <sup>2</sup> s	73,81 Ha	INDUSTRIAL			0,65 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	IP/IA	479.754,91 m <sup>2</sup> t
<b>SI-2 "Ctra. de Saceruela"</b>	43.336,76 m <sup>2</sup> s	4,33 Ha	INDUSTRIAL			0,65 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	IP/IA	28.168,89 m <sup>2</sup> t
<b>SI-3 "Eras de Barbudillos"</b>	224.202,04 m <sup>2</sup> s	22,42 Ha	INDUSTRIAL			0,57 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	IP/IA	127.795,16 m <sup>2</sup> t
<b>SUBTOTAL</b>	1.005.623,28 m <sup>2</sup> s	100,56 Ha						647.226,26 m <sup>2</sup> t
<b>TOTAL</b>	1.551.608,90 m <sup>2</sup> s	155,16 Ha			1.836 viv			

CLASE DE SUELO: **RÚSTICO**

	SUPERFICIE							
SR RESERVA	Se desconoce							
SR NUEP NATURAL	Se desconoce							
SR NUEP AMBIENTAL	Se desconoce							
SR NUEP ESTRUCTURAL	Se desconoce							
SR NUEP CULTURAL	Se desconoce							
SR NUEP INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS	Se desconoce							
SUP. TOTAL MUNICIPIO	Se desconoce							

ESTIMACIÓN CRECIMIENTO POBLACIONAL	densidad habitantes/vivienda=	2,70 hab/viv
	crecimiento poblacional previsto=	4.957 hab.
	habitantes actuales=	6.288 hab.
	TOTAL HABITANTES MUNICIPIO=	11.245 hab.

## **2.1.6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:**

Atendiendo al Expediente Administrativo seguido por el P.O.M.; se realizan las siguientes Observaciones más significativas, todo ello en orden a completar y complementar el Trámite de dicho Plan; debiendo presentarse por tanto los siguientes Informes:

- **Completar el Informe de Sostenibilidad Ambiental conforme a lo requerido por la Dirección General de Evaluación Ambiental, en fecha 23 de Febrero de 2010, para después poder elaborar la Memoria Ambiental del P.O.M., debiéndose contemplar necesariamente las Medidas Vinculantes derivadas del Trámite de Evaluación Ambiental en curso al día de hoy.**
- Nuevo Informe Favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana relativo a las nuevas Demandas Hídricas, ajustadas éstas a los reajustes que sufra el P.O.M.
- Informe de la Unidad de Carreteras en Ciudad Real del Ministerio de Fomento, relativo a la afección que representa el desarrollo del P.O.M. respecto de la Carretera de Titularidad Estatal: N-502.
- Nuevo Informe Favorable de la Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M. respecto de la afección que representa el desarrollo del P.O.M. respecto de las Carreteras de Titularidad Autonómica: CM-415 y CM-4200.
- Informe de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real respecto de la afección que representa el desarrollo del P.O.M. respecto de la Carretera de Titularidad local: C-424.
- Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico (Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del P.O.M.).
- Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Salud (Ley de Sanidad Mortuoria, etc.).
- Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social (Ley de Accesibilidad).
- Informe de al menos una Entidad Competente en materia de Accesibilidad.
- Nuevo Informe Favorable de la Delegación Provincial competente en materia de Educación.
- Informe del Servicio de Medio Natural, concretamente de la Sección de Vías Pecuarias.
- Informe de Unión Fenosa Distribución, mediante el que se acredite la garantía de Suministro Eléctrico futuro a la localidad provocado por el desarrollo previsto de todo el Planeamiento de Desarrollo contemplado en el P.O.M.; así como Informe del estado actual y suficiencia de todas las Infraestructuras Eléctricas en el Término Municipal de Almadén.

- Informe de la Empresa Concesionario o Municipal de Aguas sobre la suficiencia y estado actual que presenta la Infraestructura General de Abastecimiento de Agua en la localidad.

#### **2.1.7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:**

El Documento Técnico del P.O.M. deberá ajustarse, en cuanto al Modelo Territorial que propone, a lo que al respecto establezcan todos los Informes Sectoriales que se deben presentar y recabar (Consideraciones Administrativas); y en especial en cuanto a los Informes Ambientales (Evaluación Ambiental del P.O.M.) e Informe Favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana relativo a las nuevas Demandas Hídricas, ajustadas éstas a los reajustes que sufra el P.O.M., para lo que se recomienda la priorización de desarrollos urbanísticos que necesariamente deberá realizar el Ayuntamiento.

#### **2.1.8.- 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, 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 6 y 7 respectivamente, del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

A efectos operativos, se le anticipa al Ayuntamiento 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. nº 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 Almadén deberá remitir nuevamente éste al objeto de la Aprobación Definitiva del mismo por parte de la Comisión.

Con el acuerdo de la Comisión se le devolverá al Ayuntamiento el ejemplar del P.O.M. que nos remitió en soporte papel, puesto que éste coincide totalmente con el CD-ROM, en formato PDF en el que se basa el Informe de la Ponencia Técnica de la Comisión.

### **2.2 - MIGUELTURRA - Modificación Puntual nº 2/2010 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

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

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 08/10/2010 (R.U. de Entrada nº 2.065.611).

- **Autor Documento Urbanístico:** Ana Herráez Escobar
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Febrero 2010.
- **Población:** 13.986 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 02/08/2007.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Miguelturra.

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

- 1º Modificar la Tipología Edificatoria establecida en el P.O.M. para la parcela de Suelo Urbano Consolidado de 3.400 m<sup>2</sup> y de Titularidad Municipal, ubicada en la Avda. de los Descubrimientos c/v a las Calles Granátula y Carrión.
- 2º Permitir la tramitación de un Estudio de Detalle en el caso de prever la necesidad de modificar las alineaciones interiores de la parcela anteriormente citada, al objeto de conseguir materializar la edificabilidad atribuida por el P.O.M. (0,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

### **2.2.3.- TRAMITACIÓN:**

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

#### **1º Información Pública:**

- Publicación D.O.C.M. nº 58, de 25 de Marzo de 2010.
- Publicación Diario “Lanza”, de 11 de Marzo de 2010.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

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

- Ayuntamientos de:
  - Fernán Caballero.
  - Pozuelo de Calatrava.
  - Ciudad Real.
  - Picón.
  - Carrión de Calatrava.
  - Almagro.

- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
  - El Ayuntamiento acredita la petición de los Informes relativos al que ha de emitir la Delegación Provincial competente en materia de Accesibilidad; así como el de, al menos, una Entidad competente en dicha materia. Respecto de Informe de la Dirección General del Agua de la Consejería de O.T. y V. el Ayuntamiento remite el Informe que al respecto ha emitido la mencionada Dirección General.
  - El Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, puede asimilarse al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.
- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
----------------------	----	----	----------------------------

Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	Deberá solicitarse necesariamente
Dirección General del Agua	X		La localidad de Miguelturra cuenta con unos Sistemas de Saneamiento, Abastecimiento y Depuración sobre los que la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda no tiene competencias ni gestiona su servicio
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario

Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No resulta necesario
Patrimonio: Histórico, Artístico y Arqueológico	X		Existe Informe Favorable de la M.P., según acuerdo de la C.P.P.H. de sesión de 20/07/2010
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Delegación Provincial Competente en Materia de Accesibilidad		X	Solicitado y no emitido o al menos no aportado
Entidad Competente en Materia de Accesibilidad (Cocemfe Oretania en Ciudad Real)		X	Solicitado y no emitido o al menos no aportado

Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura		X	Deberá solicitarse necesariamente
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Vía Pecuaria no tenida en cuenta o no considerada por él

Compañía Suministro Eléctrico		X	No resulta necesario
Compañía Suministro Gas		X	No resulta necesario
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	No resulta necesario
Compañía Telefónica		X	No resulta necesario
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	No resulta necesario

### 3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 2 de Septiembre de 2010.

#### 2.2.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en poder edificar, sobre la parcela de 3.400 m<sup>2</sup> a la que se le cambia la Tipología Edificatoria, Viviendas de Protección Pública, ya que dicha parcela es de Titularidad Pública Municipal.

#### 2.2.5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

1º Modificar las Alturas y la Tipología de Edificación prevista en el P.O.M. para una parcela de Titularidad Pública Municipal de 3.400 m<sup>2</sup>. La parcela afectada está ubicada en la Avda. de los Descubrimientos c/v a las Calles Granátula y Carrión y procede del desarrollo del antiguo Sector SR.II.d, donde se trataba de la parcela nº 11 del mismo.

La Modificación Puntual plantea pasar de la Clave 12, Grado 2 a la Clave 12, Grado 2b; siendo las diferencias entre ambos Grados las que se reflejan a continuación:

	Actualmente Clave 12, Grado 2	Modificación Clave 12, Grado 2b
(*) Tipología	Vivienda Unifamiliar Aislada o Adosada	Vivienda Plurifamiliar en Bloque
Parcela Mínima	400,00 m <sup>2</sup> s	400,00 m <sup>2</sup> s
Frente Mínimo	12,00 m	12,00 m
Edificabilidad	0,8 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,8 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Ocupación Máxima	50%	50%
(*) Altura Máxima	P. Baja + 1 + BC 7,00 m	P. Baja + 2 + BC 10,00 m

Retranqueos	Frente de Parcela: 6,00 m Fondo de parcela: 3,00 m Linderos Laterales: 0 a 2,5 m	Frente de parcela: 6,00 m Fondo de parcela: 3,00 m Linderos Laterales: 0 a 2,5 m
-------------	--	--

(\*) Parámetros Urbanísticos que únicamente se ven afectados por la Modificación.

Se resalta el hecho de que la Modificación Puntual no afecte al Parámetro Edificabilidad, si bien afectará a la Densidad Residencial inicialmente prevista, viéndose incrementada esta última de 8,5 viviendas a 21 viviendas, con el objeto y finalidad evidentes de posibilitar la ejecución de Viviendas de Promoción Pública, quedando claro que el incremento Residencial no obedece a ánimo de lucro de ningún tipo.

2º Permitir la tramitación de un Estudio de Detalle sobre la parcela de 3.400 m<sup>2</sup> en el caso de que fuera necesario modificar las alineaciones interiores de la parcela afectada, al objeto todo ello de poder materializar la Edificabilidad de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

#### **2.2.6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:**

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- Solicitud del 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; ya que la Modificación Puntual plantea pasar de 8,5 Viviendas a 21 Viviendas.
- Solicitud de Informe de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia referente al Equipamiento Educativo en la Actuación Urbanística que ahora se desarrolla, en base 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; ya que la Modificación Puntual plantea pasar de 8,5 Viviendas a 21 Viviendas.

#### **2.2.7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:**

- Aunque en el Documento Técnico de la Modificación Puntual se asume la suficiencia de los Sistemas Generales de Espacios Libres Públicos que generará el aumento de Densidad Residencial, en base al excedente que de este Sistema General existe en el Sector A-11, "Parque Tecnológico". En la Modificación Puntual de referencia deberá cifrarse dicho excedente, así como la cantidad de m<sup>2</sup> que del mismo absorberá la presente Innovación.
- Deberá justificarse, en base a los antecedentes del Sector SR.II.d, el hecho de que el Bajo Cubierta no compute como Edificabilidad.

## **2.2.8.- 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.

Con el acuerdo de la Comisión se le devolverá al Ayuntamiento uno de los dos ejemplares del Documento Técnico de la Modificación por no resultar necesario.

## **2.3 - 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.**

### **2.3.1.- 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 el Documento Informado en C.P.O.T. y U. de 22/07/2010 y 6 de Julio de 2010 el remitido por el Ayuntamiento el 04/11/2010 (R.U. de Entrada nº 2.223.788).
- **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.
- **Trámite anterior:** La Modificación Puntual de referencia fue tramitada en C.P.O.T. y U. de 22/07/2010.

### 2.3.2.- OBJETO:

Añadirle un nuevo apartado al Artículo 53, 2, D) del P.O.M., relativo a Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural; concretamente sería el apartado i), mediante el que se posibilitará la construcción sobre dicha Categoría y Subcategoría de Suelo Rústico de “Edificaciones Adscritas al Sector Primario”.

Con la Modificación Puntual del Artículo 53, 2, D) del P.O.M. y siempre que previamente se hubiera realizado el Estudio Arqueológico correspondiente, se podrán 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.)

La justificación de la Modificación se basa fundamentalmente en el interés de varios vecinos en realizar sobre dicho Suelo (S.R.N.U.E.P.C.), Edificaciones de Uso Agrícola, ya que este tipo de Usos sí está permitido sobre Suelo Rústico de Reserva y no sobre el Suelo Rústico al que afecta la Modificación.

El contenido literal del nuevo apartado i) que se le añadirá al Artículo 53, 2, D) del P.O.M. que se verá afectado es el siguiente:

*“Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca, siempre y cuando no rebasen los 6 metros de altura total a alero; sin que sea necesaria la obtención de calificación urbanística, siempre que las mismas sean compatibles con la protección de los valores de los terrenos objeto de protección”.*

### 2.3.3.- TRAMITACIÓN:

Aunque el expediente se remitió inicialmente 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. emitió en sesión de 22/07/2010 fue el Informe que establece el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., relativo al cumplimiento de las Disposiciones Legalmente establecidas que le resultan exigibles a la Modificación Puntual.

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 Concertación Interadministrativa:**

- Ayuntamientos de:
  - Campo de Criptana.
  - Arenales de San Gregorio.
  - Socuéllamos.
  - Tomelloso.
  - Mota del Cuervo (Cuenca).
  - El Toboso (Toledo).

### **3º Aprobación Inicial:**

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 28 de Mayo de 2010 (Según acuerdo Plenario remitido el 04/11/2010).

### **2.3.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:**

Sin Consideraciones Administrativas que realizar al respecto, ya que la Modificación Puntual cuenta con:

1º Informe Favorable, de 21 de Septiembre de 2010, de la Sección de Patrimonio de la Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura, donde figura que: *“siempre y cuando se mantengan los condicionantes sobre la necesidad de realizar un Estudio de Valoración de Afecciones al Patrimonio Histórico de los proyectos concretos que se sitúen en Zonas de Protección recogidas en el Inventario de la Carta Arqueológica del Término Municipal de Pedro Muñoz, no existe por parte de esta Administración inconveniente en la Modificación*

*sobre la Calificación de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural a Suelo Rústico de Reserva”.*

2º Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente, cuyo literal es el que transcribe a continuación:

*En relación con su solicitud de informe sobre la Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal por la que se da nueva redacción al art. 53.2 (pag. 127-128 del POM) referido al suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural:*

*Visto el informe favorable de 21 de septiembre de 2010 de la Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura, competente en la materia, y teniendo en cuenta que sólo se permiten edificaciones adscritas al sector primario precisas para la explotación y compatibles con la protección de los valores de los terrenos; le comunico que se considera que no se agravan los efectos ambientales negativos y por tanto la Modificación Puntual no debe someterse a evaluación ambiental. En caso de que se pretendiera la reclasificación de algún ámbito del territorio del término municipal sí sería preceptivo dicho trámite.*

### **2.3.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:**

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

- La presentación formal del Documento Técnico de la Modificación Puntual nunca podrá ser la de un mero Informe con Conclusiones, sino la de una Modificación Puntual del P.O.M. con sus Memorias Informativa y Justificativa, así como con su Normativa correspondiente (Actual y Modificada), a las que habrá que añadirse los Planos que corresponda.
- Se recomienda, en orden a ser prácticos, numerar la Modificación Puntual (M.P. nº 1 del P.O.M. de Pedro Muñoz), especificando necesariamente que ésta es: “relativa a permitir sobre Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural, Usos, Actividades y Construcciones adscritas al Sector Primario”.
- Del Documento Técnico deberá eliminarse todo lo que se cita en el apartado “Conclusiones” relativo a Miguelturra.
- El apartado “h)” al que se refiere la Normativa Actualizada, realmente se corresponde con el apartado i)
- El término Normativa Actualizada deberá corregirse por el de Normativa Modificada.
- El apartado i) de la Normativa (Modificada) deberá recoger además lo que para “Edificaciones Adscritas al Sector Primario” establecen los Artículos 4 de la Instrucción Técnica de Planeamiento para Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico así como el Artículo 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.; debiendo establecerse por

tanto, y además de los que cita dicho apartado i), el resto de Parámetros Urbanísticos que se le exigirán al Sector Primario que se puedan llevar a cabo sobre el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural así Clasificado en el P.O.M. de Pedro Muñoz; Parámetros Urbanísticos que necesariamente deberán estar en sintonía con lo establecido en los Artículos que se citan tanto de la I.T.P. / S.R. como del R.S.R. / L.O.T.A.U. y corresponderse además, si fuera el caso, con lo especificado en el propio P.O.M. para este tipo de Edificaciones sobre otras posibles Categorías y Subcategorías de Suelo Rústico existentes en el Término Municipal.

- El Documento Técnico deberá contar al menos con un Plano de Clasificación similar, en contenido y escala gráfica, al Plano 0 nº 1 del P.O.M., relativo a: “Clasificación del Suelo (Ordenación Estructural), Plano Guía”.
- Resulta fundamental aclarar la Subcategoría de Suelo Rústico No Urbanizable a la que afectará y extenderá la presente Modificación Puntual, puesto que bajo la Protección Cultural general existen las siguientes protecciones específicas:
  - Protección Cultural por Ámbitos de Protección Arqueológica.
  - Protección Cultural por Ámbitos de Patrimonio Industrial y Etnográfico.
  - Protección Cultural por Ámbitos de Bienes de Interés Artístico Provincial, Inventario, IPADHA.

Si fuera a todas las Subcategorías específicas así deberá hacerse constar en la Modificación.

### **2.3.6.- 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., relativo a “Observaciones Técnicas”.

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.

## **2.4 - TORRALBA DE CALATRAVA - Modificación Puntual nº 6 de las Normas Subsidiarias relativa a la Reclasificación de suelo Rústico a Suelo Urbanizable Industrial para la delimitación y definición de los “Sectoros Parque Empresarial: La Vega Fase III y La Vega Fase IV”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

### **2.4.1.- ANTECEDENTES:**

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 16 de Noviembre de 2010, R.U. de Entrada nº 2.293.288.
- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA, Urbanismo y Naturaleza, S.L.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Mayo 2009.
- **Población:** 3.061 Habitantes (I.N.E. 1-1-2009)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 22/06/1993, D.O.C.M. de 28/07/1993.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Torralba de Calatrava.

### **2.4.2.- OBJETO:**

Delimitar, sin Ordenación Detallada, a efectos de eximir de Plan Parcial a los futuros Programas de Actuación Urbanizadora, las Fases III y IV del “Parque Empresarial La Vega”.

Los dos nuevos Sectores Urbanizables, proceden de la Reclasificación de 681.533,53 m<sup>2</sup> de Suelo Rústico de Reserva, de manera que cada una de las dos nuevas Fases (III y IV) del actual Parque Empresarial tienen la siguiente Superficie Bruta:

- Parque Empresarial, Fase III:	342.336,69 m <sup>2</sup>
- <u>Parque Empresarial, Fase IV:</u>	<u>339.196, 84 m<sup>2</sup></u>
- Total Suelo Urbanizable Industrial:	681.533,53 m <sup>2</sup>

Cada una de las dos nuevas Fases están ubicadas a ambos lados del actual Polígono Industrial (Parque Empresarial), denominado “La Vega” (Fases I y II). Urbanizado y Consolidado Edificatoriamente prácticamente en su totalidad.

El Suelo de Titularidad Municipal, al día de hoy, en cada una de las dos Fases asciende al 19,52% en la Fase III y al 29,19% en la Fase IV; no obstante, el Ayuntamiento continúa en negociación con el resto de propietarios del Suelo Reclasificado al objeto de su adquisición.

El Suelo Reclasificado del Sector “La Vega”, Fase III, está ubicado en el extremo Sur de la Autovía A-43 junto al actual Polígono “La Vega”, Fases I y II, separado de éste por la Carretera Local CR-5112, de Torralba de Cva. a Pozuelo de Cva. El Suelo Rústico de esta fase pertenece a Parcelas del Polígono nº 39 del Catastro de Rústica.

El Suelo Reclasificado del Sector “La Vega”, Fase IV, está ubicado en el extremo Sur de la Autovía A-43 junto al actual Polígono “La Vega”, Fases I y II, separado de éste por la Carretera Local CR-5111 de Torralba de Cva. a Bolaños de Cva. El Suelo Rústico de esta fase pertenece a Parcelas de los Polígonos 26 y 27 del Catastro de Rústica.

#### **2.4.3.- 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.
- A la presente Modificación Puntual no le resulta exigible el Trámite preceptivo de la Comisión de Concertación Interadministrativa que establece la Disposición Transitoria Única, relativa a los Procedimientos en tramitación a la entrada en vigor del Decreto 83/2009, de 23/06/2009, por el que se establecen las medidas de agilización y de apoyo a los Municipios en la Concertación Interadministrativa de Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística (D.O.C.M. nº 123 de 26/06/2009).

#### **1º Información Pública:**

- Publicación D.O.C.M. nº 50, de 7 de Marzo de 2006.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 22 de Febrero de 2006.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

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

- Ayuntamientos de:
  - Malagón.
  - Fernán Caballero.
  - Daimiel.
  - Carrión de Calatrava.
  - Almagro.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
  - Se presentan tanto el Informe que ha de emitir la Dirección General del Agua como los de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social (Ley de

Accesibilidad) y el que ha de emitir, al menos, una entidad competente en dicha materia (Cocemfe-Castilla La Mancha).

- El Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, fue emitido el 21 de Junio de 2006.

- Informes Sectoriales:

<b>INFORMES SECTORIALES</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>Observaciones / Conclusión</b>
Confederación Hidrográfica del Guadiana (Artº 25,4 T.R.L. Aguas)	X		Deberá solicitarse y presentarse nuevamente, ya que el Informe aportado indica, entre otras cuestiones, que con la documentación apostada no se han encontrado datos sobre los volúmenes que van a ser necesarios para llevar a cabo la actuación Industrial, ni la justificación de esa necesidad; por lo que de acuerdo con lo que establece el segundo párrafo del Artículo 25,4 del T.R. de la Ley de Aguas, <u>la O.P.H. no puede acreditar la existencia de Recursos Hídricos suficientes para llevar a cabo las Actuaciones Industriales que contempla la Modificación Puntual</u>
Confederación Hidrográfica del Guadiana (Afecciones al Arroyo Pellejero, La Vega, Fase IV)	X		Informe Favorable con Autorización condicionada
Dirección General del Agua	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abastecimiento: La Consejería de O.T. y V. no tiene competencias ni gestiona el Sistema de Abastecimiento de la localidad de Torralba de Cva.</li> <li>• Saneamiento y Depuración: La actuación depurará sus aguas en la E.D.A.R. conjunta de Torralba de Cva. y Carrión de Cva., no estando previstas nuevas actuaciones en materia de Depuración en el Municipio de Torralba de Cva.</li> </ul>

Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento (Autovía A-43)	X		Informe Favorable
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario

Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial (CR-5111 y CR-5112)	X		Informe Favorable
Patrimonio: Histórico, Artístico y Arqueológico	X		Visado Resolución Autorizable con Informe Favorable
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Delegación Provincial Competente en Materia de Accesibilidad	X		Informe Favorable siempre que se observen las especificaciones que establece la Ley 1/94 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de CLM
Entidad Competente en Materia de Accesibilidad (Cocemfe-Castilla La Mancha)	X		Con la documentación presentada por el Ayuntamiento no es posible emitir Informe alguno
Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura		X	No resulta necesario
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias) Afección al “Cordel Camino de Pozuelo”, unido a la Carretera CR-P-5112	X		Informe con aplicación de preceptos incluidos en la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias de C.L.M., relativos a Usos, competencias, instalaciones y ejecución de obras colaterales a la Vía Pecuaria afectada

Compañía Suministro Eléctrico		X	Deberá solicitarse necesariamente
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas (Aquagest)	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abastecimiento de agua: Incremento de consumo de agua garantizado con la entrada en servicio de la conexión con Ciudad Real</li> <li>• Saneamiento de agua: La Infraestructura de Saneamiento está capacitada para absorber el aumento de generación de Aguas Residuales</li> </ul>
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad

- Resolución de No Sometimiento a Evaluación Ambiental de 28/05/2008 de la Dirección General de Evaluación Ambiental, Expte.: PL/OT/CR/1054, D.O.C.M. nº 138, Fascículo 1, de 03/07/2008, donde se considera que la Modificación Puntual nº 6 de las N.N.S.S. de Torralba de Calatrava no es susceptible de producir afecciones significativas sobre el Medio Ambiente, siempre que se cumplan determinadas condiciones; Resolución de la que existe Informe Adecuación Urbanístico Ambiental emitido el 09/12/2010 por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente, y cuyo literal es el que se transcribe a continuación:

*En respuesta a su solicitud de Informe-Adecuación del expediente “Modificación Puntual nº 6 de las Normas Subsidiarias de la localidad de Torralba de Calatrava. Segunda ampliación del polígono industrial La Vega, fases III y IV” a la Resolución de la Dirección General de Evaluación Ambiental de 28-05-2008 del Expte. PL/OT/CR/1054, revisada la Documentación Administrativa y Técnica remitida, le comunico lo siguiente:*

*No se justifica la existencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer la demanda de agua prevista.*

*Se deberá recabar nuevo informe del órgano competente en áreas protegidas dando el visto nuevo a la definitiva ubicación de la zona verde en relación con el elemento geomorfológico existente en el área.*

### **3º Aprobación Inicial:**

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 18 de Octubre de 2010.

#### **2.4.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:**

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en lo siguiente:

- Obtener Suelo Industrial que permita la ampliación del actual Polígono Industrial Municipal.
- Satisfacer la demanda de Suelo Industrial en la localidad.
- Garantizar la conectividad de las dos nuevas Fases con el actual Polígono Industrial “La Vega”.

#### **2.4.5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:**

Las dos nuevas Fases del actual Polígono Industrial “La Vega”, procedente de la Reclasificación de Suelo Rústico a Urbanizable, tendrán las siguientes características:

- Parque Empresarial “La Vega”, Fase III

- Superficie Bruta Sector: 342.336,69 m<sup>2</sup>s
  - Uso Global Mayoritario: Industrial
  - Aprovechamiento Tipo de Área de Reparto, coincidente esta con el Sector: 0,70 m<sup>2</sup>th/m<sup>2</sup>s
  - Sin Sistemas Generales exteriores adscritos al Sector
  - Zonas Verdes: 34.234,00 m<sup>2</sup>s
  - Dotaciones Públicas: 17.116,99 m<sup>2</sup>s
  - Viario Sistema Local: 50.030,83 m<sup>2</sup>s
  - Suelo Neto Industrial: 239.898,10 m<sup>2</sup>s
  - Aprovechamiento Real: 239.898,10 m<sup>2</sup>t
  - Plazas de Aparcamiento Privadas: 1.199
  - Plazas de Aparcamiento Públicas: 599,74
- Parque Empresarial “La Vega”, Fase IV
    - Superficie Bruta Sector: 339.189,00 m<sup>2</sup>s
    - Uso Global Mayoritario: Industrial
    - Aprovechamiento Tipo de Área de Reparto, coincidente esta con el Sector: 0,70 m<sup>2</sup>th/m<sup>2</sup>s
    - Sin Sistemas Generales exteriores adscritos al Sector
    - Zonas Verdes: 33.407,26 m<sup>2</sup>s
    - Dotaciones Públicas: 16.976,33 m<sup>2</sup>s
    - Viario Sistema Local: 53.044,95 m<sup>2</sup>s
    - Suelo Neto Industrial: 235.760,46 m<sup>2</sup>s
    - Aprovechamiento Real: 235.760,46 m<sup>2</sup>t
    - Plazas de Aparcamiento Privadas: 1.179
    - Plazas de Aparcamiento Públicas: 589,40

En cuanto a las Ordenanzas Tipológicas, que serán las mismas para las dos Fases, se señalan los parámetros más significativos:

- Tipologías Edificatorias: Edificación Aislada Adosada y Aislada Exenta
- Parcela Mínima: 300,00 m<sup>2</sup>
- Ocupación Máxima: No se establece, siendo resultado de la aplicación del resto de Parámetros de las Ordenanzas
- Edificabilidad Neta: 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Fachada Mínima: 10,00 m
- Altura: 11,00 m a cara inferior de forjado o pilar de arranque
- N° Plantas: 2

#### **2.4.6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:**

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- Nuevo Informe Adecuación Urbanístico Ambiental emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental, mediante el que se justifique y presente lo que el mencionado Servicio pone en nuestro conocimiento mediante su I.A.U.A. emitido el 9/Diciembre/2010.
- 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.
- Informe de la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica que corresponda, mediante el que se acredite la garantía de Suministro Eléctrico futuro tanto a las dos nuevas Fases del Parque Empresarial existente como a la localidad, provocado por el aumento de las nuevas demandas que conllevará la Modificación Puntual de referencia.
- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto al estado actual que presentan las Infraestructuras Generales relativas a: Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad.
- Nuevos Informes tanto de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social (Ley de Accesibilidad), como de Cocemfe-Castilla La Mancha, éste último relativo a la misma materia; ya que los dos Informes aportados, no solo son insuficientes, sino que no recogen el cumplimiento de la Legislación específica sobre la que han de Informar.

#### **2.4.7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:**

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

- El Aprovechamiento Real, del Sector La Vega, Fase III, coincidente con la Edificabilidad Neta, que se cita en el cuadro de Parámetros Urbanísticos de la página 19 de la Modificación Puntual, cifrada en 240.954,87 m<sup>2</sup>t no coincide con la finalmente considerada en el resto del Documento Urbanístico, cifrada en 239.898,10 m<sup>2</sup>t.
- Al igual que en el punto anterior, la misma discrepancia superficial tendrá que corregirse en los planos de Ordenación n<sup>os</sup>: 0.02 y 0.03 de la Modificación Puntual.

#### **2.4.8.- 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.

Con el acuerdo de la Comisión se le devolverá al Ayuntamiento un ejemplar, de los dos que nos remitió, tanto del Expediente Administrativo como del Documento Técnico de ésta, por no resultar necesarios.

## **2.5 - VILLARTA DE SAN JUAN - Modificación Puntual nº 16 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

### **2.5.1.- ANTECEDENTES:**

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 7 de Julio de 2010 (R.U. de Entrada nº 1.539.562) y 2 de Noviembre de 2010 (R.U. de Entrada nº 2.204.068).
- **Autor Documento Urbanístico:** Raquel Torralbo Pérez, Arquitecta.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** 8 de Abril de 2010 el Informado en C.P.O.T. y U. de 17/09/2010, y 22 de Septiembre de 2010 el remitido el 2 de Noviembre de 2010.
- **Población:** 3.115 Habitantes (I.N.E. 1-1-2009)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 28-02-1991.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Villarta de San Juan.

- **Trámite anterior:** En C.P.O.T. y U. de 17/09/2010, en la que se emitió el Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones Legalmente establecidas que determina el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U. y que le resultarían exigibles a la presente Modificación.

### **2.5.2.- OBJETO:**

Permitir la tramitación de un Estudio de Detalle en caso de prever la necesidad de modificar las Alineaciones interiores de la parcela, no incrementando la Edificabilidad establecida en las N.N.S.S.

Estudio de Detalle que iría asociado a la de la “División Horizontal Tumbada” de la parcela sobre la que se desarrolle el primero.

### **2.5.3.- TRAMITACIÓN:**

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

#### **1º Información Pública:**

- Publicación D.O.C.M. nº 86, de 6 de Mayo de 2010.
- Publicación Diario “Lanza”, de 23 de Abril de 2010.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

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

- Ayuntamientos de:
  - Manzanares.
  - Herencia.
  - Arenas de San Juan.
  - Las Labores.
  - Puerto Lápice.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
  - Se presenta la solicitud de Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Accesibilidad, Informe del que finalmente no se ha dispuesto.
  - Se presenta el Informe que ha de emitir una Entidad Competente en materia de Accesibilidad (Cocemfe-Castilla La Mancha).

- Se presenta el Informe que ha emitido la Dirección General del Agua de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.
- El Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, se emitió en C.P.O.T. y U. de sesión de 17/09/2010.

• Informes Sectoriales:

<b>INFORMES SECTORIALES</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>Observaciones / Conclusión</b>
Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	No resulta necesario
Dirección General del Agua	X		Abastecimiento, Saneamiento y Depuración: La localidad de Villarta de San Juan cuenta con un Sistema de Abastecimiento, Saneamiento y depuración sobre el que la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda no tiene competencias ni gestiona su servicio
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario
Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial		X	No resulta necesario
Patrimonio: Histórico, Artístico y Arqueológico	X		Informe Favorable
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Delegación Provincial Competente en Materia de Accesibilidad		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado
Entidad Competente en Materia de Accesibilidad (Cocemfe-Oretania Ciudad Real)	X		Informe con Observaciones relativas a que la Modificación no requiere definir detalladamente los parámetros que definen la Urbanización o Edificación, ya que ésta no altera dichos parámetros
Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura		X	No resulta necesario

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

Compañía Suministro Eléctrico		X	No resulta necesario
Compañía Suministro Gas		X	No resulta necesario
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	No resulta necesario
Compañía Telefónica		X	No resulta necesario
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	No resulta necesario

### 3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 1 de Julio de 2010.

### 2.5.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en permitir la materialización de la construcción de viviendas en parcelas muy profundas y amplias; no suponiendo esta actuación ni el aumento de la Edificabilidad prevista para la Zona 1 (Casco Urbano Consolidado) de las N.N.S.S., ni la del resto de parámetros establecidos, manteniéndose la proporción y calidad de las Dotaciones Públicas previstas respecto del Aprovechamiento.

### 2.5.5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

En líneas generales se trata de permitir la formulación de Estudios de Detalle, asociada a la de la “División Horizontal Tumbada”; desconociéndose, puesto que los objetivos de la Modificación Puntual no lo concreta, si éstos serán a nivel general, o si por el contrario están previstas las áreas concretas de la Zona 1 de las N.N.S.S. sobre las que se permitirá su formulación.

### 2.5.6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

Sin Consideraciones Administrativas de ningún tipo.

### 2.5.7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

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

- En el único plano de “Zonificación y Usos” de que consta la Modificación Puntual, deberán indicarse las áreas concretas en las que podrán formularse los Estudios de Detalle a que se refiere la presente Modificación Puntual, ya que únicamente se indica que la

“posibilidad de tramitación de Estudios de Detalle” se extiende a la zona 1 de las N.N.S.S.: Casco Urbano Consolidado.

- La posibilidad de desarrollar la “División Horizontal Tumbada” que asociada a la del desarrollo de Estudios de Detalle favorecerá la presente Modificación, deberá complementarse además con una “Ordenanza Específica” para este tipo concreto de División Horizontal de la propiedad, debiendo establecerse al menos los siguientes Parámetros Urbanísticos:
  - Parcela Mínima.
  - Diámetro Mínimo de la circunferencia inscrita correspondiente.
  - La Edificabilidad que podrá materializarse, producto de la División Horizontal, será siempre igual a la que por Edificabilidad Neta o por Fondo Máximo y Altura permitan las N.N.S.S. sobre la parcela a desarrollar el Estudio de Detalle.
  - Igualmente, la Densidad Residencial que se podrá materializar sobre la parcela en la que se desarrolle la “División Horizontal Tumbada” deberá ser exactamente igual que antes de formular el Estudio de Detalle correspondiente.
- Necesariamente tendrá que especificarse que el Aprovechamiento del Bajo Cubierta, sea cual sea su uso, computará como Edificabilidad cuanto la altura libre de los paramentos verticales supere 1,5 m; independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la plante inferior, como de su vinculación con ésta.
- Necesariamente deberá recogerse que el tipo de actuaciones y desarrollos que plantea y que favorecerá la presente Modificación Puntual requerirá Informe Favorable de Emergencias al objeto de acreditar la correcta maniobrabilidad en materia Contra Incendios.

#### **2.5.8.- 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., relativo a “Observaciones Técnicas”.

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.

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

**3.1 - ARGAMASILLA DE ALBA - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Industrial denominado: “La Serna”, Fase IV de las Normas Subsidiarias Municipales, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.**

**Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 20 de Julio de 2.0. (R. U. de Entrada nº 1.617.195)

**Autor Documento Urbanístico:** Manuel Ortiz Cárdenas y Asociados, S.L. Arquitecto.

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

**Fecha Redacción Documento Técnico:** Marzo 2.009, Revisado en Junio 2.010, Versión 02.

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

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S. (Silencio Administrativo 28-02-1986).
- **Población:** 7.391 habitantes (INE 1-1-2009)
- **Objeto:** Desarrollo de la Fase IV del Sector Urbanizable Industrial denominado “La Serna” según las Normas Subsidiarias de Argamasilla de Alba.
- **Superficie:** 203.263 m<sup>2</sup>.
- **Situación:** Al Este de la población, junto al Sector Industrial “La Serna”, encajado entre la Zona de Servidumbre de la Carretera N-310 y la Autovía A-43 dirección a Tomelloso en ambos casos.
- **Sistema:** Gestión Directa (Ayuntamiento de Argamasilla de Alba)

#### **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.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 181, de 16 de Septiembre de 2.009.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 8 de Septiembre de 2.009.
- **Resultado de la Información Pública:** 1 alegación presentada, estimada parcialmente por el Ayuntamiento.
- **Fecha de Certificación:** 27 de Octubre de 2.009.

- **Acto de Apertura de plicas:** Gestión Directa.
- **Resultado del Acto:** Gestión Directa.

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

- Publicaciones efectuadas.
- Certificados Municipales.
- Aviso a Titulares de Derechos Afectados.
- Peticiones de Informes Sectoriales.
- Informes Sectoriales recibidos.
- Informe Municipal relativo a la Alegación presentada.
- Trámite de Consulta a los Ayuntamientos de Tomelloso, Alcázar de San Juan, Ruidera, Manzanares, Alhambra, la Solana y Campo de Criptana.

- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana	X		El consumo supera ligeramente las dotaciones máximas admitidas por el Plan Hidrológico de la cuenca. La Oficina de Planificación Hidrológica sólo podrá acreditar la compatibilidad con el Plan Hidrológico de la cuenca, si se asegura que no se incrementará el déficit de la zona. (Informe emitido el 10/07/2009)
Dirección General del Agua	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saneamiento y Depuración: La Entidad de Derecho Público Aguas de Castilla-La Mancha concluye su Informe indicando que el coste suplementario de Infraestructuras públicas derivado de nuevas acciones urbanísticas deberá repercutirse en los titulares de los terrenos y existir constancia documental y garantía suficiente de ello en las actuaciones que proponga el Ayuntamiento; teniendo en cuenta que la E.D.A.R. es conjunta tanto para Argamasilla de Alba como para Tomelloso.</li> <li>• Abastecimiento: El servicio Regional de Infraestructura Hidráulica de la D.G. del Agua, Informa que la localidad de Argamasilla de Alba cuenta con un servicio de Abastecimiento sobre el que la Consejería de O.T. y V. no tiene competencias ni gestiona su servicio.</li> </ul>

Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento: Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha	X		Informe favorable con prescripciones relativas a ejecución y uso.
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias	X		Analizada la Documentación y vistos los planos que se adjuntan no existen Suelos de titularidad de ADIF afectados por el desarrollo del Sector La Serna IV.

Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario.
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial		X	No resulta necesario.
Patrimonio: Histórico, Artístico y Arqueológico	X		Visado Resolución Autorizable con Informe Favorable y permiso de Intervención Arqueológica.
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	Aparentemente no resulta necesario.
Delegación Provincial Competente en Materia de Accesibilidad		X	Deberá solicitarse necesariamente.
Entidad Competente en Materia de Accesibilidad (COCEMFE, Castilla-La Mancha)	X		Informe con Observaciones.
Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura		X	No resulta necesario.
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)	X		Existe Informe del Servicio de Medio Natural de fecha 12/03/2010, relativo a la "Cañada Real de Cuenca", mediante el que se comunica, entre otras observaciones, que el P.A.U. respeta la integridad superficial de dicha Vía Pecuaria, así como la franja de 5 metros de Protección (S.R.N.U.E.P.)

Compañía Suministro Eléctrico (Unión Fenosa, Distribución)	X		Informe, donde entre otras cuestiones, la compañía le comunica al Ayuntamiento el punto de conexión para la electrificación del P.A.U., concretamente en la Subestación de Tomelloso.
Compañía Suministro Gas		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado.
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Deberá presentarse necesariamente.
Compañía Telefónica		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado.

Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad.
-------------------------------------	--	---	----------------------------

- Resolución de 14/08/2009 (D.O.C.M. nº 168 de 28/08/2009) de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente, sobre la Evaluación del Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización del Sector Industrial “La Serna IV”, Expte: CR-5834/09; Resolución de la que existe Informe Adecuación Urbanístico Ambiental, emitido en fecha 29/09/2010, por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente, y cuyo literal es el que se transcribe a continuación:

*En respuesta a su solicitud de Informe-Adecuación del expediente “Programa de Actuación Urbanizadora del sector urbanizable industrial denominado: La Serna IV” de la localidad de Argamasilla de Alba a la Resolución de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de 14 de agosto de 2009 del Expte. CR-5834/09, revisada la Documentación Administrativa y Técnica remitida, le comunico lo siguiente:*

*No se acredita la existencia de recursos hídricos suficientes en la citada documentación; ya que según consta en este Servicio, sumando el consumo actual del municipio a los consumos estimados en los desarrollos previstos se supera el límite de 884.438 m<sup>3</sup>/año (reserva hídrica máxima para el municipio que figura en el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana).*

*Adjunto al presente escrito procedemos a la devolución de la Documentación Técnica y Administrativa remitida a este Servicio de Evaluación Ambiental.*

### 3.1.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial de Desarrollo mediante el que se Ordena Detalladamente la Fase IV del Sector Urbanizable Industrial delimitado en las N.N.S.S. de Argamasilla de Alba, denominado “La Serna”. El P.A.U. consta además del correspondiente Proyecto de Urbanización del ámbito que abarca el Sector Industrial.

#### Normativa Urbanística.

	N.N.S.S.	P.A.U.
Superficie Total	205.000,00 m <sup>2</sup> s	203.263,00 m <sup>2</sup> s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
Uso Principal	Industrial- Almacenamiento	Industrial- Almacenamiento
Edificabilidad Bruta (lucrativa) Máxima	1,25 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1,20 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Coefficiente de homogeneización. En su caso	No existen	No se establecen
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	158.641,00 u.a.	152.296,00 u.a.

Aprovechamiento Tipo	No se establece	1,20 m <sup>2</sup> th/m <sup>2</sup> s
Superficie Neta	No se establece	126.913,00 m <sup>2</sup> s
<b>Ordenanza</b>		La establecida en el P.P.D.
Parcela Mínima	500,00 m <sup>2</sup> s	500,00 m <sup>2</sup> s
Frente Mínimo	No se establece	12,50 m
Retranqueos	3,00 m respecto de la Alineación Oficial	3,00 m respecto de la Alineación Oficial
Número de Plantas Máximo	No se establece	2 Plantas (B+1)
Altura Máxima a cumbrera	No se establece	11,00 m
Ocupación Máxima	No se establece	100 %, excepto Zonas de Retranqueo obligatorio
Edificabilidad Neta Máxima	No se establece	No se establece
Número Máximo de Viviendas; Densidad Max.		Uso Industrial

La Normativa Urbanística adoptada en el presente P.A.U. se ajusta a la adoptada en el Sector Urbanizable Industrial “La Serna”, del que es continuidad “La Serna IV”, procedente el primero de la Modificación Puntual de las N.N.S.S. Aprobadas Definitivamente en C.P.U. de 10/04/2006.

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

	<b>LOTAU / Reglam.</b>	<b>PAU</b>
<b>Superficie a ordenar</b>		203.263,00 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad lucrativa total		152.296,00 m <sup>2</sup> t
Reserva de Suelo con destino V.P.P.		0,00 m <sup>2</sup> s
Dotacional	10.163,00 m <sup>2</sup> s	10.548,00 m <sup>2</sup> s
Zonas Verdes	20.326,00 m <sup>2</sup> s	20.450,00 m <sup>2</sup> s
Aparcamiento Público, excluidos Vados y accesos a las parcelas.	381 Plazas	398 Plazas
Superficie Neta		126.913,00 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento		152.296,00 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R. (10%/152.296,00u.a.)		12.692,00 m <sup>2</sup> s
Instalaciones propias		No se establecen
Red viaria		45.352,00 m <sup>2</sup> s

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

##### **Obras de urbanización:**

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el proyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado principalmente hasta conectar con la red existente Municipal.

- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema 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 proyecto de:
  - Red eléctrica de baja tensión.
  - Red eléctrica de media tensión y centro de transformación.
  - Red de alumbrado público.
- **Red de telefonía:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telefonía.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el proyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el proyecto de urbanización.

#### **Documentos del Proyecto:**

El Proyecto consta de Memoria, Planos, mediciones, presupuesto, cuadro de precios descompuestos, pliego de condiciones y estudio de seguridad y salud

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

#### **RELACIÓN DE COMPROMISOS ASUMIDOS:**

- 1) Llevar a cabo el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística y los de ejecución de éstos.
- 2) Realizar cuantas gestiones y trámites administrativos sean necesarios ante las distintas administraciones con el fin de desarrollar y ejecutar la Actuación Urbanizadora de que se trata, en el plazo más breve posible.
- 3) Desarrollar la negociación y/o tramitación necesaria al objeto de formalizar un nuevo Convenio de Colaboración Financiera con la Empresa Regional de Suelo y Vivienda de Castilla-La Mancha cuyo objeto sea la financiación para la gestión y ejecución del proceso urbanístico de desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Industrial “La Serna IV”.
- 4) Mantener cuantas reuniones sean necesarias con los propietarios que colaboren en el desarrollo de ese PAU con el fin de lograr el mayor consenso posible entre todas las partes intervinientes para la ejecución de las determinaciones urbanísticas y de forma especial a la hora de fijar las parcelas resultantes de la reparcelación en cuanto a su ubicación y características de las mismas.
- 5) Ejecutar las obras de infraestructuras adecuadas e incluidas en el Proyecto de Urbanización integrante de la Unidad de Actuación PAU LA SERNA IV, sin perjuicio de lo establecido en el Apartado 5 del Anexo I de la Proposición Jurídico-Económica, en el plazo máximo de 3 años desde la aprobación definitiva del PAU.
- 6) No exigir cuotas de urbanización sino transcurridos dos meses desde la primera ocupación

de los terrenos, que tendrá lugar previamente al inicio de las obras de urbanización.

- 7) Realizar, si fueren necesarias, las actuaciones que impliquen el ejercicio de potestades de policía, intervención, sanción y en su caso, expropiación.
- 8) Llevar a cabo aquellas actuaciones distintas de las precedentes, en especial las relativas a la urbanización y las de mera gestión así como las materiales, técnicas o reales si así se dispusiera.

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

El P.A.U del Sector Industrial “La Serna IV” se realiza mediante GESTIÓN DIRECTA.

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

El Ayuntamiento de Argamasilla de Alba es propietario de 50.120 m<sup>2</sup> (24,45 %) del mencionado Sector Industrial.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 116.3 en relación con el artículo 118 del Texto Refundido de la LOTAU, el Urbanizador, soportará la totalidad de los gastos derivados de la urbanización que tendrán que ser compensados, con carácter general en esta acción, en metálico por los propietarios.

A tenor de lo establecido por el artículo 118.2 del TRLOTAU, los propietarios que expresamente declinen cooperar, podrán renunciar a ello si piden, mediante solicitud presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora, la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo, haciéndose constar que la petición habrá de ser formalizada en Documento Público. Una vez formalizada la petición en los términos anteriores, la Corporación negociará con la parte peticionaria titular de los terrenos incluidos en el Sector La Serna IV, antes de la incoación del procedimiento para la determinación del justiprecio correspondiente.

Además, a tenor de lo dispuesto en el artículo 118.1.b.2 del TRLOTAU, el Ayuntamiento podrá optar por la suscripción de Convenios de colaboración con los titulares de las fincas del Sector afectado para contribuir proporcionalmente a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables.

#### **2. Gastos de urbanización:**

Movimiento de tierras .....	214.379,94 €
Alcantarillado de aguas fecales .....	172.581,48 €
Alcantarillado de aguas pluviales .....	243.395,94 €
Red de distribución de Agua .....	90.352,04 €
Red de riego .....	6.353,07 €
Pavimentación, firmes y acerado .....	1.540.187,99 €

Red de telefonía .....	182.240,16 €
Señalización .....	22.420,91 €
Jardinería y mobiliario urbano .....	15.792,63 €
Electricidad .....	893.322,93 €
Seguridad y Salud .....	30.854,64 €
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL .....</b>	<b>3.411.881,73 €</b>
13% Gastos Generales .....	443.544,62 €
6% Beneficio Industrial .....	204.712,90 €
<b>SUMA DE GASTOS GENERALES Y BENEFICIOS .....</b>	<b>648.257,52 €</b>
<b>HONORARIOS PROFESIONALES Y TRAMITACIÓN .....</b>	<b>70.000,00 €</b>
<b>GASTOS DE CONSERVACIÓN 3% P.E.M. ....</b>	<b>102.356,45 €</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO .....</b>	<b>4.232.495,70 €</b>
<b>16% IVA .....</b>	<b>677.199,31 €</b>
<b>PRESUPUESTO GENERAL DE LA URBANIZACIÓN .....</b>	<b>4.909.695,01 €</b>

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

#### Cuotas de retribución

Serán aprobadas por el Ayuntamiento de acuerdo con la previsión inicial de los gastos de urbanización. Se realizarán sólo meses vencidos y consecutivos bimensuales.

#### Proporción de solares

El Ayuntamiento de Argamasilla de Alba podrá aceptar, de forma subsidiaria y siempre bajo petición escrita realizada por el propietario de los terrenos o de quien tenga poder de disposición de sobre los mismos, el pago en especie y ello en la medida que esta Administración Local disponga de medios económicos para financiar las obras.

Para la determinación del valor en que este pago en especie debe hacerse se ha calculado el valor inicial del suelo teniendo en cuenta las adquisiciones que el Ayuntamiento ha realizado de la zona en fechas recientes, estableciéndose una media de 4,20 €/m<sup>2</sup> de suelo urbanizable sin PAU.

El Proyecto de Reparcelación que acompaña a este PAU establece una asignación de 0,566 m<sup>2</sup> de suelo urbanizado a adjudicar por cada m<sup>2</sup> de suelo urbanizable aportado, recogiendo en el Proyecto de Reparcelación de este PAU, las previsiones de Ordenación.

### **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 mas significativas; con la advertencia de que el P.A.U. de referencia deberá ser completado y corregido respecto de cada una de las mencionadas Observaciones parciales, siempre con carácter previo a que el Ayuntamiento Apruebe y Adjudique su desarrollo.

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

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- Nuevo Informe que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005; Informe que deberá solicitarse nuevamente, al objeto de actualizar el Informe que aporta el Ayuntamiento y que data del 10/07/2009, teniendo en cuenta sobre todo que el Ayuntamiento de Argamasilla de Alba ya ha priorizado consumos provenientes del Planeamiento de Desarrollo al Aprobar los dos Programas que se citan a continuación:
  - o P.A.U. del Polígono Industrial “La Serna”, Informado en C.P.U. de sesión de 10/04/2006, Registrado bajo la Inscripción nº 127, y cuyo desarrollo representa un consumo según la C.H.G. de 207.393 m<sup>3</sup>/año.
  - o P.A.U. del Sector Residencial “El Rincón”, Informado en C.P.O.T. y U. de sesiones de 15/12/2008, 16/12/2009 y 05/02/2010, Registrado bajo la Inscripción nº 187, y cuyo desarrollo representa un consumo según la C.H.G. de 55.845 m<sup>3</sup>/año.

No obstante, el Ayuntamiento deberá tener en cuenta además, que el desarrollo del P.A.U. del Sector “La Serna IV” representa un consumo según la C.H.G. de 32.412 m<sup>3</sup>/año, lo que sumado a los dos Programas citados anteriormente, representa un consumo total de 295.650 m<sup>3</sup>/año.

En cualquier caso, el Ayuntamiento deberá considerar el Informe emitido por la C.H.G. en fecha 22/04/2010 que a petición expresa de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda realizó el Área de Gestión Ambiental de la C.H.G., relativo a la “Existencia o Inexistencia de Recursos Hídricos; Art. 25,4 de la Ley de Aguas del Proyecto: Informe de Abastecimiento de Argamasilla de Alba”; Informe que le fue enviado a ese Ayuntamiento en fecha 16/06/2010 (R.U. de Salida nº 600.789)

- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto al estado actual que presentan las Infraestructuras Generales relativas a: Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad.

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

- Las superficies de Suelo destinadas a Estándares de Calidad Urbana que se citan en las páginas n° 10 y 13 del Plan Parcial no coinciden con las que se citan y reflejan en los Planos del P.P.D.
- El Cuadro Resumen de la página n° 13 del P.P.D. indica erróneamente que el Uso del Sector es Residencial, cuando realmente se trata de un Uso Industrial.
- En general, todos los datos numéricos relativos al reparto superficial del Sector “La Serna IV”, reflejados tanto en el texto como en los planos del P.P.D., deberán ajustarse a los datos que figuran en el Cuadro Comparativo Resumen de la página 14 de Plan Parcial; datos que han sido tenidos en cuenta, como correctos, para elaborar el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U. respecto del mencionado Sector. Cuadro comparativo que además deberá corregirse puesto que presenta desajustes respecto de los Coeficientes de las Edificabilidades Bruta y Neta así como del Aprovechamiento Tipo considerado.
- El Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto, supuestamente coincidente con el ámbito del Sector, no podrá ascender a  $0,74 \text{ m}^2\text{th/m}^2\text{s}$ , puesto que no existen Coeficientes Correctores de Uso y Tipología. Con los datos de partida que se han considerado la Edificabilidad Bruta deberá coincidir con el Aprovechamiento Tipo.
- Necesariamente deberá establecerse el coeficiente relativo a Edificabilidad Neta tanto para el Uso Industrial como para Almacenamiento; Coeficiente que determinará los  $\text{m}^2$  de Suelo donde se podrá localizar el 10% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto.

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

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

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

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

- En los gastos de urbanización se deberán reflejar los gastos de promoción, gestión e indemnizaciones que procedan, en su caso, según se establece en el artículo 115 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 del P.A.U. de referencia las Consideraciones Generales que a modo de Observaciones parciales se le indican al Ayuntamiento en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

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

El Informe Preceptivo emitido habrá de entenderse siempre sin perjuicio del Trámite Administrativo seguido por el expediente, y del que el Ayuntamiento es el único responsable, fundamentalmente en cuanto a la notificación formal e individual a los propietarios de Suelo afectados por el desarrollo del P.A.U.; a los que, según establece el Artículo 120,4 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., antes de la publicación del Edicto habrá de remitirles aviso, con su contenido, al Domicilio Fiscal de quienes consten en el Catastro como Titulares de Derechos afectados por la Actuación Urbanizadora propuesta.

El Informe Preceptivo que ahora emite la C.P.O.T. y U. es sin perjuicio de la viabilidad futura de los Usos y Actividades a implantar en el Polígono Industrial a desarrollar, estando éstas supeditadas a las correspondientes Licencias de Actividades a conceder por el Ayuntamiento.

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

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

En cuanto a los Gastos de Urbanización tanto del ámbito espacial de la Actuación Urbanizadora que ahora se Informa, como fuera de él; se deberá estar siempre a lo que establece el Título V, Capítulo II, Sección 1ª del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., relativa a “La ejecución mediante Actuaciones Urbanizadoras”, y en especial en cuanto a lo que determina el Artículo 115 del mismo.

#### **4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

**4.1 - POBLETE – Proyecto de Urbanización del Sector Urbanizable R-11 de las Normas Subsidiarias, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo.**

**Autor del Proyecto de Urbanización:** José Javier Ramírez de Arellano Rayo. Arquitecto.

**Proyecto Visado por Colégio Profesional:** Si, 24-11-2008.

#### **4.1.1.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL P.A.U. DEL SECTOR R-11:**

- **Informe Preceptivo:** Condicionado a subsanaciones en C.P.U. de sesión de 6 de Febrero de 2008.
- **Aprobación y adjudicación del P.A.U.:** En Pleno Municipal de 30 de Septiembre de 2010.
- **Adjudicatario:** Prailco, S.L., (Gestión Indirecta).
- **Publicación de la Aprobación del P.A.U:** No consta.
- **Inscripción en el registro del P.A.U:** No está inscrito.

#### **4.1.2.- TRÁMITE:**

- **Publicación D.O.C.M:** Nº 2, de fecha 5 de Enero de 2009.
- **Publicación Diario:** Lanza, de fecha 24 de Diciembre de 2008.
- **Resultado de la información pública:** Sin alegaciones al proyecto de urbanización según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 10 de Febrero de 2009.
- **Concertación administrativa:**
  - Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.
  - Ministerio de Fomento.
  - Organismo Autónomo de Espacios Naturales de C.L.M.
  - Dirección General del Agua.
- **Documentación administrativa presentada (Documentación mas relevante):**
  - Exposiciones públicas efectuadas.
  - Certificaciones Municipales.
  - Informes Sectoriales:
    - Resolución de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de fecha 13-04-2010, sobre E.I.A. de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente donde se resuelve que no es necesario someter el proyecto al procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental siempre que se realice conforme a la solicitud presentada y a las prescripciones de esta Resolución.
    - Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fecha 1 de Marzo de 2010, donde consta como “conclusión”: “*que no encontramos elementos que impidan el trámite normal de este proyecto*”.
    - Informe del Organismo Autónomo de Espacios Naturales de Castilla-La Mancha, de fecha 12 de Mayo de 2009, donde consta: “*que no aprecia inconveniente para la autorización del P.A.U. del Sector Residencial R-11 en el Término Municipal de Poblete*”.

- Informe de Aquagest, de fecha 19-12-2008, donde consta: *“que el aumento de la demanda hídrica puede ser garantizado tanto con los recursos actuales considerado el consumo medio y en cualquier circunstancia con la conexión a la red de Ciudad Real”*.
- Informe del Ministerio de Fomento, de fecha 5 de Febrero de 2009, donde consta al final: *“Que previo a la ejecución de las obras, se deberá presentar la correspondiente solicitud de autorización ante este Departamento Ministerial”*.
- Informe de Unión Fenosa, de fecha 19 de Febrero de 2009, donde constan una serie de condiciones y características para la realización de la instalación eléctrica del P.A.U. del Sector Residencial R-11.

#### **4.1.3.- INFORME PREVIO DEL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN (C.P.U.: 6 de Febrero de 2008):**

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el Anteproyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado principalmente hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema unitario para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre principalmente por la calzada hasta conectar con el punto de vertido en la red existente.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de riego como una red de hidrantes que discurre por el acerado.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el Anteproyecto de:
  - Red eléctrica de baja tensión.
  - Red eléctrica de media tensión y centro de transformación.
  - Red de alumbrado público.
- **Red de telecomunicaciones:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telecomunicaciones.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el Anteproyecto el mobiliario urbano, la jardinería no.
- **Señalización:** Se refleja en el Anteproyecto de urbanización.

#### **Documentos del Anteproyecto:**

El Anteproyecto consta de memoria y planos.

#### **4.1.4.- INFORME DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN:**

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

Atenerse a lo establecido en los correspondientes informes, autorizaciones y resoluciones realizados por los correspondientes organismos oficiales.

#### **4.1.5.- DIFERENCIAS ENTRE EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN ACTUAL Y EL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN INFORMADO EN C.P.U DE 21-11-2007, QUE AFECTEN ESTRUCTURALMENTE AL PLANEAMIENTO YA INFORMADO:**

Aparentemente y en general, no se aprecian.

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

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

La subsanación de las Observaciones que se realizan en el Apartado del Informe de la Ponencia Técnica, relativas al Proyecto de Urbanización de referencia, deberán ser comprobadas por los Servicios Técnicos Municipales o, en su caso, a quien corresponda la Asistencia Técnica Municipal.

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

En cuanto a los Gastos de Urbanización tanto del ámbito espacial de la Actuación Urbanizadora que ahora se Informa, como fuera de él; se deberá estar siempre a lo que establece el Título V, Capítulo II, Sección 1ª del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., relativa a “La ejecución mediante Actuaciones Urbanizadoras”, y en especial en cuanto a lo que determina el Artículo 115 del mismo.

El Informe que ahora emite la Comisión facilita la Inscripción del P.A.U. del Sector R-11 del que formará parte, en el Registro que al efecto existe en el Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda; Inscripción solicitada por el Ayuntamiento de Poblete el día 7 de Octubre de 2010 (R. de Salida nº 1.170), pendiente de realizar hasta ahora puesto que el P.A.U. del Sector R-11, Informado de forma Preceptiva y Vinculante en C.P.U. de sesión de 6 de Febrero de 2008, contó con Anteproyecto de Urbanización y no con el actual Proyecto de Urbanización.

En la toma del presente acuerdo de la Comisión se ausenta de la Sala de Reuniones D. Javier Ramírez de Arellano Rayo, Vocal en ésta en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha, por ser en este expediente el Arquitecto Redactor del Proyecto de Urbanización que ahora Informa la Comisión.

## **5.- SUELO RUSTICO**

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

## **Territorio y de la Actividad Urbanística.**

**5.1 - VILLAMANRIQUE - Expediente 24/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de BODEGA, promovido por BODEGAS ABAXTERRA 2008, 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 52, parcela 114 (a)
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie total de la parcela:** 96,1968 Ha (Subparcela a: 21,5329 Ha)
- **Superficie a construir:** 986,95 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U. (1989)
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Vicente Sánchez-Migallón Sánchez Gil. Ingeniero Técnico 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 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener la autorización de accesos, por la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, administración titular de la Carretera CM-3200, afectada por la construcción proyectada
2. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 10.000 m<sup>2</sup> (50% de la parcela mínima de 20.000 m<sup>2</sup> necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico. La parcela de 20.000 m<sup>2</sup>, podrá ser la superficie mínima a vincular a la Calificación urbanística.
3. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
4. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en los informes sectoriales, autorizaciones 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; y en especial todo aquello que establecen los Artículos 17 y 40 del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.

**5.2 - HERENCIA - Expediente 13/2010 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de REHABILITACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE CORTIJO PARA ALOJAMIENTO RURAL, promovido por FRIEIRA GESTIÓN DE INVERSIONES S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 64, parcela 282.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 287,9025 Ha.
- **Superficie a construir y rehabilitar:** 865,10 m<sup>2</sup> (ya existe en la parcela una bodega de 800 m<sup>2</sup>)
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución. Nieves Méndez Pérez y Eduardo Verdes-Montenegro Atalaya. Arquitectos.
- **Uso y descripción:** Se trata de una finca emplazada en un entorno rural, que actualmente se encuentra en explotación.

El tipo de actividad que se desarrolla es fundamentalmente el agrícola, contando con grandes extensiones dedicadas al cultivo de la vid, aunque también existen pequeñas zonas con plantación de almendros fundamentalmente.

Cuenta con instalaciones propias para la elaboración de vino así como también se dedica a la elaboración de quesos manchegos.

En el interior de la Finca se encuentran dos tipos de edificaciones: Un cortijo tradicional y una bodega.

El alojamiento turístico, del tipo CASA RURAL, se desarrollará en el cortijo propiamente dicho.

En las dos alas de la edificación, adosadas al mismo, de construcción mas moderna, se situará la zona administrativa, de gestión del propio complejo turístico, y de las actividades agrícolas que se desarrollan en la finca (cultivos, vinos y quesos).

Por tanto el Programa de necesidades es el siguiente:

CASA RURAL

Se pretende realizar un alojamiento turístico de nueve habitaciones, estando dotado el conjunto de Recepción, Salón Social para huéspedes, cocina de uso para los huéspedes, porche abierto y patio interior.

El acceso a las habitaciones se realiza desde el patio interior, con accesos independientes. Todas las habitaciones son dobles y cuentan con baño incorporado completo, además de las instalaciones necesarias para garantizar el confort, como energía eléctrica, televisión, climatización y agua caliente sanitaria.

#### ZONA ADMINISTRATIVA

La zona administrativa cuenta con diversos despachos para el personal administrativo estando dotado además de: una sala de catas, una sala de reuniones, aseos, oficio para el personal, vestuarios y pequeña zona de exposición de los productos (vinos y quesos).

Contará con todas las instalaciones precisas para el desarrollo de la actividad.

	<u>Superficie Construida</u>
- Zona administrativa.....	278,84 m <sup>2</sup>
- Casa Rural .....	<u>586,26 m<sup>2</sup></u>
TOTAL.....	865,10 m <sup>2</sup>

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 5.000 m<sup>2</sup>, (50% de la parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup>, necesaria para el cumplimiento de los requisitos sustantivos que se establecen en el Reglamento de suelo rústico e I.T.P), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
2. La superficie de 10.000 m<sup>2</sup> podrá ser la superficie mínima de parcela a vincular a las construcciones proyectadas.
3. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 del Decreto 242/2004, Reglamento suelo rústico).

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

Todo ello sin perjuicio de la obtención de los correspondientes permisos, autorizaciones y licencias exigibles en aplicación de la legislación vigente; y en especial todo aquello que establecen los Artículos 17 y 40 del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.

**5.3 - TORRE DE JUAN ABAD - Expediente 31/2010 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de 6 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS EN DOS GRUPOS DE TRES UNIDADES PARA CONJUNTO DE ALOJAMIENTO RURAL, promovido por VINCI MOHADI S.L.U., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U y Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 40, parcelas 6, 7 y 8.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 7,40 Ha
- **Superficie a construir:** 510,18 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. J. Fernando Lozano Urraca. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** Cada vivienda tiene 85,03 m<sup>2</sup> y consta de las siguientes dependencias:

Planta Baja: Un estar-comedor-cocina, una habitación doble con armario empotrado, un baño con acceso por el dormitorio y la escalera emplazada en la zona del salón.

Planta Primera: Una habitación doble con armario empotrado, un baño con acceso por el dormitorio y una zona de solarium-spa al aire libre.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento y en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano Municipal, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener la autorización de vertidos y abastecimiento de agua “pozo” por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
2. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 5.000 m<sup>2</sup> (50% de la parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup>, necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
3. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 del Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico).
4. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en los informes sectoriales realizados por los organismo competentes.

Todo ello sin perjuicio de la obtención de los correspondientes permisos, autorizaciones y licencias exigibles en aplicación de la legislación vigente; y en especial todo aquello que establecen los Artículos 17 y 40 del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.

**5.4 - VISO DEL MARQUES - Expediente 33/2010 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA SOBRE CUBIERTA DE CONEXIÓN A RED DE 20 KW, promovido por D. GERARDO SÁEZ PADIAL, 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 168, parcela 22.
- **Suelo:** Rústico.
- **Superficie de la parcela:** 33.368 m<sup>2</sup>
- **Superficie a ocupar:** 116 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin planeamiento.
- **Documentación técnica y autor:** Anteproyecto. Miguel Ángel Bofill Tortosa. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** Instalación fotovoltaica en cubierta de nave, con una potencia nominal de 20 kw.

En la parcela existen las siguientes edificaciones:

1-Nave 1	606,00 m <sup>2</sup>
2-Nave 2	148,00 m <sup>2</sup>
3-Nave 3	476,00 m <sup>2</sup>

4-Nave 4	151,00 m <sup>2</sup>
5-Nave 5	402,00 m <sup>2</sup>
6-Nave 6	261,60 m <sup>2</sup>
7-Nave 7	118,00 m <sup>2</sup>
8 – Voladizo-nave 1	217,00 m <sup>2</sup>
9 – Voladizo-nave 3	351,00 m <sup>2</sup>
10 –Voladizo-nave 6	284,00 m <sup>2</sup>
11 - Silo	46,50 m <sup>2</sup>
12 - Vivienda	337,00 m <sup>2</sup>
13 - Vivienda	72,00 m <sup>2</sup>

Las instalaciones proyectadas se ubicarán en el voladizo (nº 8 según plano) de la nave 1, que tiene una superficie de 217 m<sup>2</sup>, ocupando las instalaciones una superficie de 116 m<sup>2</sup>.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

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

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

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

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

La superficie a replantar será como mínimo de 58 m<sup>2</sup>.

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

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

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

3. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
4. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en los informes sectoriales realizados por los correspondientes organismos oficiales.

Todo ello sin perjuicio de la obtención de los correspondientes permisos, autorizaciones y licencias exigibles en aplicación de la legislación vigente; y en especial todo aquello que establecen los Artículos 17 y 40 del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.

**5.5 - ALHAMBRA - Expediente 35/2010 para Autorización de Actividad Provisional en suelo rústico para Instalación y Desinstalación de ESTACIÓN METEOROLÓGICA, promovido por IBERDROLA RENOVABLES CASTILLA LA MANCHA, S.A., de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 229, parcela 4.
- **Suelo:** No Urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 199,0770 Ha.
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Javier Martín Martín. Ingeniero Técnico Industrial.

- **Uso y descripción:** Torre Meteorológica TELEVES 360 de 50 m, de celosía de sección triangular de 400 mm de lado, formada por 16 elementos de 3 m y un mástil tubular de 1,75 m, que permitirá la instalación del anemómetro superior a 50 m.

#### **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 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Con anterioridad a la obtención de la autorización provisional de la actividad, por el Ayuntamiento, deberán obtenerse las autorizaciones e informes sectoriales exigibles por la legislación vigente, según la naturaleza de la actividad; entre las que debería estar entre otras la Autorización de Aviación Civil, en caso de ser necesaria, debido a la altura de la torre de medición de vientos.

**5.6 - ALHAMBRA - Expediente 36/2010 para Autorización de Actividad provisional en suelo rústico para Instalación y Desinstalación de ESTACIÓN METEOROLÓGICA, promovido por IBERDROLA RENOVABLES CASTILLA LA MANCHA, S.A., de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 134, parcela 57.
- **Suelo:** No Urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 13,1113 Ha.
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Javier Martín Martín. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** Torre Meteorológica TELEVES 360 de 50 m, de celosía de sección triangular de 400 mm de lado, formada por 16 elementos de 3 m y un mástil tubular de 1,75 m, que permitirá la instalación del anemómetro superior a 50 m.

#### **PROPUESTA:**

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 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Con anterioridad a la obtención de la autorización provisional de la actividad, por el Ayuntamiento, deberán obtenerse las autorizaciones e informes sectoriales exigibles por la legislación vigente, según la naturaleza de la actividad; entre las que debería estar entre otras la Autorización de Aviación Civil, en caso de ser necesaria, debido a la altura de la torre de medición de vientos.

**5.7 - DAIMIEL - Expediente 26/2010 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de AMPLIACIÓN DE NAVE AGRÍCOLA, promovido por D. RAMÓN ESPINOSA LÓPEZ-ASTILLEROS, 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 160, parcelas 154 y 116.
- **Suelo:** Rústico no urbanizable de especial protección cultural donde se ubica la nave proyectada y el resto de parcela suelo rústico de reserva.
- **Superficie de las parcelas:** 36.880 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 129,87 m<sup>2</sup>, ya existe una nave agrícola de 342,49 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto básico y de ejecución. José Jacinto Fernández López. Arquitecto.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Plan 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; y en especial todo aquello que establecen los Artículos 17 y 40 del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.

**5.8 - DAIMIEL - Expediente 28/2010 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de EDIFICACIÓN AGRÍCOLA, promovido por D<sup>a</sup> CONSUELO MEJÍA LÓPEZ-ASTILLEROS, 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 78, parcela 3.
- **Suelo parcela:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, Ambiental y Cultural. La edificación proyectada está ubicada en Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Natural.
- **Superficie de la parcela:** 884.043 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 157,02 m<sup>2</sup> (ya existen construidos 913 m<sup>2</sup>)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de ejecución. José María Arcos González. Ingeniero Agrónomo.
- **Uso y descripción:** El promotor es titular de una explotación agrícola de unas 108 ha. de superficie en la que cultiva unas 31 hectáreas de viñedo de regadío en espaldera de las variedades cencibel o tempranillo, airén y verdejo siendo el resto de la finca terreno de labor de regadío el cual se dedica al cultivo de cereales principalmente y leguminosas.

La construcción serviría como cobijo de los trabajadores en caso de adversidades climatológicas, de zona de descanso, de aseo, de comedor, cumpliendo con los requisitos mínimos de bienestar, higiene y salud en el trabajo. También dispondrá la edificación de una sala que servirá de oficina de administración de la finca, como de un pequeño almacén para albergar tanto los útiles y aperos de labranza, como los insumos necesarios para su actividad.

Hay que señalar que en la finca ya existen otras edificaciones, en concreto una gran nave, la cual se utiliza para albergar tanto la maquinaria agrícola (tractores, remolques, pulverizadores, etc.) como la cosecha de cereal recolectada antes de ser vendida. También existe otra pequeña y antigua edificación la cual actualmente se utiliza como cochera del automóvil. La superficie total de estas edificaciones es de 913 m<sup>2</sup>.

La edificación agrícola consta de las siguientes dependencias:

- Vestuario masculino.
- Vestuario femenino.
- Sala de Usos múltiples.
- Almacén.
- Despacho.
- Aseo.
- Porche.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se

ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Plan 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; y en especial todo aquello que establecen los Artículos 17 y 40 del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.

## **6.- VARIOS**

**6.1 - SERVICIO DE PLANEAMIENTO - Propuesta de Caducidad de expedientes que solicitaron Calificación Urbanística en Suelo Rústico correspondientes a 2009, para archivo de los mismos, según lo establecido en el Artículo 92 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.**

### **INFORME:**

Vista la propuesta de Caducidad, que le plantea el Servicio de Planeamiento a la C.P.O.T. y U., de los siguientes expedientes remitidos a la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda por los Ayuntamientos respectivos para la obtención de la Calificación Urbanística de los mismos durante el año 2009, a los que se les requirió documentación para completarlos y de los que, transcurridos más de 3 meses desde su paralización, sin ser retomados ni completados, procediendo por tanto la caducidad y archivo de los mismos, de acuerdo todo ello con lo establecido en el Artículo 92 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

<b>EXPEDIENTES SUELO RUSTICO SOLICITADA DOCUMENTACION AÑO 2009</b>				
<b>Nº EXP.</b>	<b>LOCALIDAD</b>	<b>PROPIETARIO</b>	<b>EMPLAZAMIENTO</b>	<b>CONSTRUCCION</b>
3/2009	TORRENUOVA	CERÁMICAS VALERA S.A.	POL. 40 - PARC. 131, 134, 202 Y 369 POL. 39 - PARC. 11 Y 22	FÁBRICA DE PRODUCTOS CERÁMICOS

5/2009	LOS CORTIJOS	Mª ROSARIO SANTOS GÓMEZ	POL. 8 - PARC. 670	ALMAZARA
7/2009	MALAGÓN	RAFAEL MAESTRE MANZANARES Y 2 MÁS	POL. 15 - PARC. 285, 286, 292 Y 322	TERRAZA DE VERANO
14/2009	MIGUELTURRA	SATURNINO PECO SÁNCHEZ Y JAVIER PECO TERCERO	POL. 14 - PARC. 18	2 NAVES PARA ALMACENAMIENTO APEROS AGRÍCOLAS
15/2009	MIGUELTURRA	PILAR PECO FERNÁNDEZ	POL. 18 - PARC. 176	VALLADO PARCELA
16/2009	VISO DEL MARQUÉS	RETAMOSO DE LA MANCHA S.L.	POL. 43 - PARC. 9 POL. 45 - PARC. 5	L.A.M.T. 15 KV DE 420,40 M., C.T.I. 25 KVA Y R.B.T. 30 M
17/2009	VISO DEL MARQUÉS	RETAMOSO DE LA MANCHA S.L.	POL. 45 - PARC. 2, 3 Y 5	L.A.M.T. 15 KV DE 2.720 M., C.T.I. 25 KVA Y R.B.T. 30 M
18/2009	BALLESTEROS DE CVA.	EXCAVACIONES MIGUEL DOMÍNGUEZ S.A.	POL. 16 Y 17	EXPLOTACIÓN MINERA EN C.E. "SAN FERNANDO"
20/2009	LLANOS DEL CAUDILLO	SOLVENTUS S.L.U.	POL. 9 - PARC. 11	PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 6.000 KWP SOBRE ESTRUCTURA FIJA

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo una vez examinada toda la Documentación incorporada a cada expediente en concreto, acuerda concederle a cada uno de ellos un nuevo plazo de tres meses, de acuerdo todo ello con lo establecido en el Artículo 92 de la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, al objeto de que se completen con la documentación requerida en su momento, advirtiendo a los Ayuntamientos y Promotores que de no completar los expedientes que en cada caso se citan, procederá la Caducidad de los mismos por parte de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

### 7.- RUEGOS Y PREGUNTAS

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

Vº Bº  
EL PRESIDENTE,

EL SECRETARIO,