

En Ciudad Real, siendo las diez horas del día veintiséis de Abril de dos mil dieciséis, en segunda convocatoria, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la Sala de Juntas de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento, 6<sup>a</sup> planta, edificio administrativo de Servicios Múltiples.

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

**VICEPRESIDENTE.-** D. Casto Sánchez Gijón, Director Provincial de la Consejería de Fomento.

**VOCALES.-** D. José Díaz-Salazar Álvarez, representante de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural en materia de Agricultura.

D. Jesús Motos Martínez-Esparza, representante de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural en materia de Medio Ambiente.

D. Enrique Jiménez Villalta, representante de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia de Cultura.

D. Miguel Pizarro Quintanar, representante de la Dirección Provincial de la Consejería de Sanidad, en materia de Sanidad.

D. Luis García López, representante de la Dirección Provincial de la Consejería de Bienestar Social, en materia de Bienestar Social.

D. José Rafael Muros García, representante de la Agencia del Agua

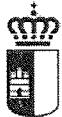
D. José Luis Villanueva Villanueva, representante de la Dirección Provincial de Hacienda y Administraciones Públicas, en materia de Protección Ciudadana.

D. Siro Ramiro Nieto, Alcalde de Almadén, en representación de la Federación de Municipios de Castilla-La Mancha.

D. Miguel Ángel Valverde Menchero, Alcalde de Bolaños de Calatrava, en representación de la Federación de Municipios de Castilla-La Mancha y D. José Manuel Labrador Rubio, como oyente.

D. Guillermo Pérez García, representante del Colegio de Arquitectos de Ciudad Real.

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



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
Dirección Provincial de Ciudad Real  
Alarcos, 21 – 5º Pianta 13071 Ciudad Real  
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

Comisión Provincial de  
Ordenación del Territorio  
y Urbanismo

D. Manuel Carmona Roldán, representante de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha.

Dª Ana Isabel Lara Guijarro, experta en urbanismo.

D. José Luis Arias Moreno, experto en urbanismo.

Asiste como Invitado, con voz y sin voto:

D. Samuel Moraleda Ludeña, representante de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Asiste con voz y sin voto:

D. Ángel Leal Eizaguirre, representante de la Dirección Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, en materia de Industria, Energía y Minas.

**PONENTE.-** D. Antonio Mateo Sánchez, Jefe de Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento.

**SECRETARIO.-** D. Manuel Martín Acosta, Secretario Provincial de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento.

**EXCUSAN.-** Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

D. Ángel Jaime Muñoz Franco, representante de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia de Educación.

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

## **ORDEN DEL DÍA:**

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

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha veintidós de Febrero de dos mil dieciséis, se aprueba por unanimidad.

### **2.- PLANEAMIENTO**

#### **2.1 - PEDRO MUÑOZ - Modificación Puntual nº 3.1 del Plan de Ordenación Municipal que afecta a la Redelimitación del Sector Urbanizable Residencial Extensivo S-11, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
Dirección Provincial de Ciudad Real  
Alarcos, 21 – 5<sup>a</sup> Planta 13071 Ciudad Real  
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

Comisión Provincial de  
Ordenación del Territorio  
y Urbanismo

## 1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 12 de Febrero de 2016; R.U. de Entrada nº 366.773.
- **Autor Documento Urbanístico:** Arturo Álvarez Labarga, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Enero 2016.
- **Población:** 7.714 Habitantes (I.N.E. 1-1-2015)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 30 de Marzo de 2007, D.O.C.M. de 27 de Junio de 2007.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Pedro Muñoz.

## 2.- OBJETO:

Modificación de la delimitación establecida en el Plan de Ordenación Municipal para el Sector Urbanizable Residencial Extensivo: S-11, al objeto fundamentalmente de excluir de este Sector Suelo de propiedad Municipal agregándoselo al Sistema General de Equipamiento (Área Deportiva Pública) colindante.

Reclasificar el Suelo excluido del Sector S-11, pasando de Suelo Urbanizable a Suelo Urbano Consolidado, con Calificación de Sistemas Generales.

## 3.- TRAMITACIÓN:

1.- El expediente se tramita ante la CPOTyU 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.

2.- Dadas las características demográficas de la localidad, esta Modificación Puntual, requeriría trámite previo ante la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa al objeto de que ésta emita "Informe Único de Concertación". No obstante considerando la finalidad de la Modificación Puntual se puede prescindir del mencionado trámite.

### 1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 114, de 16 de Junio de 2014 y D.O.CM. nº 38, de 25 de Febrero de 2015.
- Publicación Diario "Lanza", de 5 de Junio de 2014 y Diario "Lanza" de 17 de Febrero de 2015.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
Alarcos, 21 – 5º Planta 13071 Ciudad Real  
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

Comisión Provincial de  
Ordenación del Territorio  
y Urbanismo

## 2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos Colindantes que no han contestado al trámite de Consulta:

- Socuéllamos.
- Tomelloso.
- El Toboso.
- Campo de Criptana.

- Ayuntamientos Colindantes que si han contestado al trámite de Consulta:

- Mota del Cuervo.

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

- El Expediente Administrativo de la Modificación Puntual de referencia cuenta con los Informes tanto del Servicio de Supervisión de Proyectos de la entonces Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, como de la Entidad Cocemfe-Ciudad Real competente en materia de Accesibilidad, así como de la Agencia del Agua de 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, puede asimilarse al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU.

- Informes Sectoriales:

<b>INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS (Fecha Informe considerado o fecha de solicitud del mismo)</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida</b>
Confederación Hidrográfica del Guadiana (29/Julio/2014)	X		<p>Sin afección al cauce del Río Záncara, al discurrir éste a unos 5.000 m al sur de la zona de actuación planteada, por lo que no se prevé afección física alguna a cauces que constituyan el DPH del Estado.</p> <p>La Modificación Puntual no supone ningún incremento ni de consumo de agua ni de volumen de aguas residuales, en ambos casos respecto a los estimados en el POM vigente en Pedro Muñoz desde el 30/Marzo/2007</p>



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
Alarcos, 21 – 5º Planta 13071 Ciudad Real  
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

**Comisión Provincial de  
Ordenación del Territorio  
y Urbanismo**

Agencia del Agua de Castilla La Mancha (12/Junio/2014)	X	La Modificación Puntual 3.1 no supone incremento Poblacional y por tanto tampoco representa un incremento ni de demanda hídrica, ni de caudales de vertido No obstante, la localidad de Pedro Muñoz cuenta con un Sistema de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración sobre los que la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha no tiene competencias ni gestiona su servicio
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento (07/Abril/2014)	X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado por el Ayuntamiento. No obstante, se aprecia que la Modificación Puntual nº 3.1 no afecta a ninguna carretera de Titularidad Estatal
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias	X	No resulta necesario

Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M. (05/Septiembre/2014)	X	El ámbito en el que se plantea la Modificación Puntual nº 3.1 no tiene afección directa a la Red de Carreteras Autonómicas
Carreteras de la Excmo. Diputación Provincial (19/Noviembre/2014)	X	Informe Favorable, al no existir afección a Carreteras de la Red Provincial
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico: CB y EP (10/Octubre/2014)	X	La Modificación Puntual nº 3.1 no representa afección alguna a elementos de naturaleza Cultural, por lo que no se realiza ningún tipo de Observación
Dirección Provincial competente en Materia de Salud: Sanidad Mortuoria (14/Julio/2014)	X	Sin objeciones a la Modificación Puntual, aunque cualquier Modificación Puntual del POM deberá tener en cuenta la Legislación existente sobre Sanidad Mortuoria
Servicio de Supervisión y Proyectos de la entonces Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales (17/Julio/2014)	X	La Modificación Puntual nº 3.1 no supone alteración en materia de Accesibilidad

Entidad competente en Materia de Accesibilidad: Cocemfe-Ciudad Real (08/Julio/2014)	X	Sin objeciones a la continuación de los Trámites Administrativos siempre y cuando se tenga en cuenta y se cumpla toda la Normativa en materia de Accesibilidad de ámbito Local, Autonómico o Nacional, y especialmente lo estipulado en la Ley 8/2013, de 26 de Junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas
Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes (10/Septiembre/2014)	X	La Modificación Puntual nº 3.1 no precisa Informe relativo a Reservas de Suelo Dotacional Público para Uso Educativo
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias) (01/Septiembre/2014)	X	Informe con Observaciones generales relativas a Vías Pecuarias

Compañía Suministro Eléctrico	X	No resulta necesario
Compañía Suministro Gas	X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación Gaseística no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurre por su Término Municipal
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas: Aqualia (26/Mayo/2014)	X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado por el Ayuntamiento
Compañía Telefónica	X	No resulta necesario
Compañía Logística de Hidrocarburos	X	No resulta necesario

### 3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 4 de Diciembre de 2015. Aprobación Inicial acordada por UNANIMIDAD de todos los Concejales de la Corporación presentes en la sesión Plenaria.

### 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

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

- Desde que se Aprobó Definitivamente el POM en Marzo de 2007 hasta el día de hoy se han detectado circunstancias y situaciones que, o bien no se corresponden con la realidad física, o bien no se ajustan a las necesidades reales y actuales de la implantación de los Servicios Públicos.

- Necesidad del Ayuntamiento de Pedro Muñoz de disponer de suelo apto para implantar de forma inmediata la ampliación de Servicios Públicos que ya disponen de todas las características e infraestructuras urbanísticas necesarias, sin necesidad de tener que Urbanizar y por tanto siendo mucho más viable económicamente que abordar nuevas implantaciones de Servicios Públicos que precisen la tramitación de un proceso Urbanizador innecesario dada la crisis económica actual y la falta de Actividad Inmobiliaria.

## 5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

Los objetivos que establece la Modificación Puntual nº 3.1 en cuanto al reajuste superficial que fundamentalmente sufre el Sector Urbanizable Residencial Extensivo S-11 viene acompañado además de:

- Reclasificación de terrenos Urbanizables del Sector S-11 de Uso actual mayoritariamente Residencial a Suelo Urbano Consolidado de Dotación de Equipamiento perteneciente a Sistemas Generales.
- Retrazado del Viario vinculante incluido actualmente dentro del Sector S-11 al objeto de adecuar el acceso a la Zona Deportiva existente y mantener así la circulación del trazado del Camino del Hospital, eliminando la glorieta prevista en el cruce de la Avenida de las Américas con la calle Montecillo. A su vez también se establecen nuevas Alineaciones respecto de esta última Avenida.
- Pormenorización de los Usos Dotacionales de Equipamiento Colindantes a su Uso actual y real, como es el de Infraestructuras Urbanas: Depósitos de agua y Naves de almacenamiento general del Ayuntamiento y Equipamiento Deportivo.

Con la Modificación Puntual, el Sector Urbanizable S-11 pasaría a tener una Superficie Bruta de 89.203 m<sup>2</sup>s, según figura en la Ficha que para dicho Sector contiene el POM, a una nueva Superficie Bruta de 82.591 m<sup>2</sup>s?, manteniéndose por lo demás todas las características del nuevo Sector S-11 exactamente iguales a las originariamente establecidas en el POM para el mismo; salvo las superficies de Sistemas Locales que también disminuirían junto con las de la Superficie Neta Edificable, pasando esta última de 57.382 m<sup>2</sup>s a 39.129 m<sup>2</sup>s?.

En cuanto al Número Máximo de Viviendas, se pasaría de 446 Viviendas a 413 Viviendas?, manteniéndose por tanto la Densidad Residencial Máxima establecida en el POM para el Sector S-11, cifrada en 50 Viv./Ha.

Se desconoce puesto que no se cita el incremento de Sistemas Generales que provoca el Suelo Urbanizable excluido del Sector S-11 y que con la Modificación Puntual pasarán a tener esta consideración, además de quedar Clasificados como Suelo Urbano Consolidado.



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
Alarcos, 21 – 5<sup>a</sup> Planta 13071 Ciudad Real  
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

Comisión Provincial de  
Ordenación del Territorio  
y Urbanismo

El Documento Técnico de la Innovación identifica perfectamente todas las Referencias Catastrales del Suelo Reclasificado de Urbanizable Residencial a Urbano Consolidado de Sistema General, tratándose en todos los casos de Suelo de Titularidad Pública Municipal.

## 6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

Sin Consideraciones Administrativas que realizar al respecto, al considerar completo el Expediente Administrativo de la Modificación Puntual.

## 7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

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

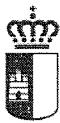
- Necesariamente y en general deberá mejorarse la calidad gráfica y cromática de todos los Planos de los que consta la Modificación Puntual de referencia, dado que prácticamente resulta imposible la lectura de la mayor parte de ellos. Además, los Planos deberán estar a Escala Real y no reducida hasta alcanzar el formato A-4.
- Deberá eliminarse el término “Reclasificación”, puesto que parte de los Objetivos de la Modificación Puntual es la “Recalificación de Suelo”.
- Debería incorporarse una nueva Ficha de Gestión Urbanística, ajustada al modelo que establece el Anexo nº II de la Norma Técnica de Planeamiento. La nueva Ficha deberá reflejar el nuevo estado en el que queda el Sector S-11 como consecuencia de la Modificación Puntual.

En el plano de la nueva Ficha de Gestión Urbanística deberá eliminarse cualquier resto de la glorieta ubicada en la confluencia de la Avenida de las Américas con la calle Montecillo, dado que la mencionada glorieta se elimina con la presente Modificación Puntual.

- Necesariamente deberán cifrarse y cuantificarse las nuevas superficies tanto del Sistema General “Dotacional-Cultural Deportivo (D-CU-DE)”, como del Sistema General “Dotacional-Equipamientos Infraestructuras (D-E-IS)” que con la Modificación Puntual se ven incrementados.
- Determinados planos recogidos en las páginas números 13 y 18 del Documento Técnico de la MP nº 3.1 reflejan objetivos parciales de la Modificación Puntual nº 3.2 del POM de Pedro Muñoz, objetivos que deberán eliminarse puesto que indebidamente mezclan la MP nº 3.1 y la MP nº 3.2 cuya finalidad es totalmente diferente.

## ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia, por considerarla



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
Alarcos, 21 – 5<sup>a</sup> Planta 13071 Ciudad Real  
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
www.castillalamancha.es

Comisión Provincial de  
Ordenación del Territorio  
y Urbanismo

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 eficacia en cuanto a la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se corrija el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en el apartado número 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativo a **“Observaciones Técnicas”**; concediéndoles para ello un plazo de tres meses para que completen y subsanen el Expediente, advirtiéndoles que transcurrido el mismo, este será Informado nuevamente por la Comisión al objeto de adoptar las medidas correspondientes.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar dos (2) 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 cuatro (4) 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 LOTAU, el Ayuntamiento deberá publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente acuerdo de Aprobación Definitiva, así como la Normativa Urbanística íntegra que proceda; correspondiéndole a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo únicamente la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

**2.2 - PEDRO MUÑOZ - Modificación Puntual nº 3.2 del Plan de Ordenación Municipal que afecta a la Recalificación de Suelo y a la Pormenorización de Usos Dotacionales de parte de la Manzana delimitada por la Avenida de las Américas y las Calles Colombia, Fray Luis de León y Montecillo, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

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

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 12 de Febrero de 2016; R.U. de Entrada nº 366.798.
- **Autor Documento Urbanístico:** Arturo Álvarez Labarga, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Enero 2016.
- **Población:** 7.714 Habitantes (I.N.E. 1-1-2015)

- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 30 de Marzo de 2007, D.O.C.M. de 27 de Junio de 2007.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Pedro Muñoz.

## 2.- OBJETO:

Recalificar parte de una parcela de propiedad Municipal, pasando de Suelo Dotacional Público a Suelo Residencial igualmente público en cuanto a su Titularidad al tratarse de un Bien Patrimonial Municipal.

Definir Pormenorizadamente los Usos Dotacionales de Equipamientos existentes, Categorizados como “Genéricos” a los Usos Educativos (I.E.S. Isabel Martínez Buendía) y Asistencial (Centro de Salud), todo ello conforme a los Usos que actualmente presenta el Suelo afectado.

El Suelo afectado por la Modificación Puntual de referencia está ubicado en la Manzana delimitada por la Avda. de las Américas y por las Calles Colombia, Fray Luis de León y Montecillo, tratándose de Suelo Urbano Consolidado.

## 3.- TRAMITACIÓN:

1.- El expediente se tramita ante la CPOTyU 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.

2.- Dadas las características demográficas de la localidad, esta Modificación Puntual, requeriría trámite previo ante la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa al objeto de que ésta emita “Informe Único de Concertación”. No obstante considerando la finalidad de la Modificación Puntual se puede prescindir del mencionado trámite.

### 1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 114, de 16 de Junio de 2014 y D.O.CM. nº 38, de 25 de Febrero de 2015.
- Publicación Diario “Lanza”, de 5 de Junio de 2014 y Diario “Lanza” de 17 de Febrero de 2015.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

### 2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos Colindantes que no han contestado al trámite de Consulta:
  - Socuéllamos.
  - Tomelloso.
  - El Toboso.
  - Campo de Criptana.



**Castilla-La Mancha**

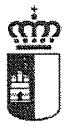
**Consejería de Fomento**  
Dirección Provincial de Ciudad Real  
Alarcos, 21 – 5º Planta 13071 Ciudad Real  
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

Comisión Provincial de  
Ordenación del Territorio  
y Urbanismo

- Ayuntamientos Colindantes que si han contestado al trámite de Consulta:
  - Mota del Cuervo.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
  - El Expediente Administrativo de la Modificación Puntual de referencia cuenta con los Informes tanto del Servicio de Supervisión de Proyectos de la entonces Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, como de la Entidad Cocemfe-Ciudad Real competente en materia de Accesibilidad, así como de la Agencia del Agua de 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, puede asimilarse al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU.

- Informes Sectoriales:

<b>INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS (Fecha Informe considerado o fecha de solicitud del mismo)</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida</b>
Confederación Hidrográfica del Guadiana (29/Julio/2014)	X		La laguna del Pueblo se sitúa a unos 830 m al noroeste de la zona de actuación planteada, por lo que no se prevé afección física alguna a cauces o lechos de lagos y lagunas, que constituyen el DPH del Estado. Informe con Observaciones respecto de Saneamiento, Depuración y Vertido
Agencia del Agua de Castilla La Mancha (12/Junio/2014)	X		La Modificación Puntual 3.2 supone un incremento poblacional de 74 habitantes, lo que supone un incremento de demanda hídrica de 0,63 m <sup>3</sup> /hora y un incremento de caudal de vertido de 0,51 l/seg. No obstante, la localidad de Pedro Muñoz cuenta con un Sistema de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración sobre los que la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha no tiene competencias ni gestiona su servicio



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
Alarcos, 21 – 5<sup>a</sup> Planta 13071 Ciudad Real  
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
www.castillalamancha.es

Comisión Provincial de  
Ordenación del Territorio  
y Urbanismo

Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento (07/Abril/2014)	X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado por el Ayuntamiento. No obstante, se aprecia que la Modificación Puntual nº 3.2 no afecta a ninguna carretera de Titularidad Estatal
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias	X	No resulta necesario
Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M. (05/Septiembre/2014)	X	El ámbito en el que se plantea la Modificación Puntual nº 3.2 no tiene afección directa a la Red de Carreteras Autonómicas
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial (19/Noviembre/2014)	X	Informe Favorable, al no existir afección a Carreteras de la Red Provincial
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico: CB y EP (10/Octubre/2014)	X	La Modificación Puntual nº 3.2 no representa afección alguna a elementos de naturaleza Cultural, por lo que no se realiza ningún tipo de Observación
Dirección Provincial competente en Materia de Salud: Sanidad Mortuoria (14/Julio/2014)	X	Sin objeciones a la Modificación Puntual, aunque cualquier Modificación Puntual del POM deberá tener en cuenta la Legislación existente sobre Sanidad Mortuaria
Servicio de Supervisión y Proyectos de la entonces Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales (17/Julio/2014)	X	La Modificación Puntual nº 3.2 no supone alteración en materia de Accesibilidad
Entidad competente en Materia de Accesibilidad: Cocemfe-Ciudad Real (08/Julio/2014)	X	Sin objeciones a la continuación de los Trámites Administrativos siempre y cuando se tenga en cuenta y se cumpla toda la Normativa en materia de Accesibilidad de ámbito Local, Autonómico o Nacional, y especialmente lo estipulado en la Ley 8/2013, de 26 de Junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas
Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes (10/Septiembre/2014)	X	La Modificación Puntual nº 3.2 no precisa Informe relativo a Reservas de Suelo Dotacional Público para Uso Educativo
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias) (01/Septiembre/2014)	X	Informe con Observaciones generales relativas a Vías Pecuarias

Compañía Suministro Eléctrico	X	No resulta necesario
Compañía Suministro Gas	X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación Gaseística no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurra por su Término Municipal
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas: Aqualia (26/Mayo/2014)	X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado por el Ayuntamiento
Compañía Telefónica	X	No resulta necesario
Compañía Logística de Hidrocarburos	X	No resulta necesario

- (•) Respecto de la Existencia o Inexistencia de Recursos suficientes para satisfacer nuevas Demandas Hídricas, el Ayuntamiento deberá aportarle a la Confederación Hidrográfica del Guadiana el:

- *Consumo actual, acreditado mediante certificado del Ayuntamiento o Empresa Gestora de Abastecimiento.*
- *Possible consumo comprometido para el Desarrollo de los Sectores contemplados en los Planes Municipales de Ordenación Urbanística ya Aprobados.*

#### 3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 4 de Diciembre de 2015. Aprobación Inicial acordada por UNANIMIDAD de todos los Concejales de la Corporación presentes en la sesión Plenaria.

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

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

- Desde que se Aprobó Definitivamente el POM en Marzo de 2007 hasta el día de hoy se han detectado circunstancias y situaciones que, o bien no se corresponden con la realidad física, o bien no se ajustan a las necesidades reales y actuales de la implantación de los Servicios Públicos.
- Actualizar las Determinaciones de la Ordenación Detallada y Estructural de un POM con más de seis años de vigencia.
- Necesidad Municipal de reorganizar todos los Suelos Dotacionales Públicos para dar una mejor calidad y cantidad de los mismos; disponiendo además de terrenos lucrativos

residenciales para la venta, para lo que se hace necesario la Recalificación de Suelo Dotacional a Suelo Residencial; en ambos casos, antes y después de la Recalificación con destino Pública en cuanto a su Titularidad.

## 5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

Atendiendo a las dos partes que claramente se identifican en la Modificación Puntual de referencia, ésta plantea lo siguiente:

1º Recalificar parte de una parcela de propiedad Municipal, Calificada actualmente en el POM con Uso Dotacional (D) (Genérico) de Sistema General, y que pasará a tener Calificación Residencial Intensivo con Tipología en Manzana Cerrada (EMC).

El Suelo Recalificado asciende aproximadamente a 918,80 m<sup>2</sup>s y está ubicado en la confluencia de las calles Colombia con Fray Luis de León. En aplicación de la Ordenación Residencial del POM para dicho Suelo se podrían obtener 2.450,00 m<sup>2</sup> techo, por lo que aplicando directamente lo que establece la Disposición Preliminar nº 13 del Texto Refundido de la LOTAU, repercutiría en un incremento de Población equivalente a 74 habitantes.

Las Referencias Catastrales afectadas por la Recalificación de Suelo serían las siguientes:

- 3817803VJ0631N
- 3817804VJ0631N

El Documento Técnico de la Modificación Puntual justifica la suficiencia de Sistemas Generales y Locales que necesitaría compensar la Recalificación propuesta, así como el incremento Poblacional que conlleva; sobre todo porque desde que se Redactó y Aprobó Definitivamente el POM, la población en la localidad ha ido disminuyendo.

El Suelo Recalificado está ubicado en la ZOU-R-EMC prevista en el POM, siendo la Edificabilidad Bruta Residencial prevista para la misma de 0,70000 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (923.608 m<sup>2</sup>t/ZOU); por lo que con el incremento de Edificabilidad de 2.450,00 m<sup>2</sup> techo, resultaría un incremento de coeficiente de Edificabilidad Bruta sobre dicha ZOU de 0,70186 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (926.058 m<sup>2</sup>t/ZOU); es decir inferior al 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s que como máximo establece el Texto Refundido de la LOTAU.

2º El establecimiento como nuevos Usos Pormenorizados los siguientes Sistemas Generales, Categorizados en ambos casos como Dotacionales de Equipamiento (Genérico).

- El Suelo sobre el que actualmente se encuentra construido y en funcionamiento el Instituto de Enseñanza Secundaria “Isabel Martínez Buendía”, que pasará a Uso Educativo (DEDU).
- El Suelo sobre el que actualmente se encuentra construido y en funcionamiento el “Centro de Salud”, que pasará a Uso Sanitario Asistencial (DSA).

## 6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- Informe Sectorial del SESCAM al objeto de descartar que los 918,80 m<sup>2</sup>s que se Recalifican de Uso Dotacional (D) a Residencial Intensivo no resultan necesarios al objeto de ampliar, actualmente o en un futuro, el Centro de Salud existente en las inmediaciones.
- Nuevo Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana relativo a la suficiencia de Recursos Hídricos, y que complemente al Informe emitido por dicha CHG en fecha 29 de Julio de 2014 respecto de éste particular.

## 7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

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

- Necesariamente y en general deberá mejorarse la calidad gráfica y cromática de todos los Planos de los que consta la Modificación Puntual de referencia, dado que prácticamente resulta imposible la lectura de la mayor parte de ellos. Además, los Planos deberán estar a Escala Real y no reducida hasta alcanzar el formato A-4.
- Deberá eliminarse el término “Reclasificación”, puesto que parte de los Objetivos de la Modificación Puntual es la “Recalificación de Suelo”.
- Deberá establecerse el número máximo de Viviendas que se podrán materializar sobre los 918,80 m<sup>2</sup> de Suelo Recalificado, así como el porcentaje de Edificabilidad Residencial Intensiva (2.450,00 m<sup>2</sup> techo) que irán destinados a Viviendas de Protección Pública.
- Expresamente deberá figurar que el destino del Suelo Recalificado de Uso Dotacional Público a Residencial, será el que establece el Artículo 79 del Texto Refundido de la LOTAU, relativo a: “El Destino de los Bienes integrantes de los Patrimonios Públicos de Suelo”; Artículo que deberá recogerse íntegramente, en cuanto a su contenido, en el Documento Técnico de la Modificación Puntual.
- La parte de la Modificación Puntual nº 3.2 que afecta a la Recalificación de Suelo de Uso Dotacional Público a Residencial, repercutirá directamente en el “Catálogo de Suelo Residencial Público (CSRP)” del que consta el POM de Pedro Muñoz desde que este se Aprobó Definitivamente, por lo que:
  - Deberá incorporarse una nueva Ficha individualizada, similar a las que ya tiene el mencionado CSRP, que recoja la nueva finca de 918,80 m<sup>2</sup>s que se Recalifican; debiendo recoger además el resto de características que establece el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU para éste tipo de Catálogos, así como especificar que la nueva Ficha procede de la Modificación Puntual nº 3.2 del POM, puesto que esta última es el origen de la misma.



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
Alarcos, 21 – 5º Planta 13071 Ciudad Real  
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

Comisión Provincial de  
Ordenación del Territorio  
y Urbanismo

- La nueva Ficha individualizada que se incorpore al CSRP también deberá incorporarse al Documento Técnico de la Modificación Puntual nº 3.2 de referencia.

En cualquier caso, la nueva Ficha individualizada también podría fusionarse con la Ficha del CSRP ya existente en éste, relativa al solar ubicado en la Calle Fray Luis de León nº 8, con una superficie de 912,00 m<sup>2</sup>s, ya que los 918,80 m<sup>2</sup>s Recalificados ahora están ubicados en el lindero Norte de ésta.

#### **ACUERDO CPOTyU:**

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 eficacia en cuanto a 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 números 6 y 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativos a “Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas” respectivamente; concediéndoles para ello un plazo de tres meses para que completen y subsanen el Expediente, advirtiéndoles que transcurrido el mismo, este será Informado nuevamente por la Comisión al objeto de adoptar las medidas correspondientes.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar dos (2) 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 cuatro (4) 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 LOTAU, 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.

**2.3 - PEDRO MUÑOZ - Modificación Puntual nº 3.3 del Plan de Ordenación Municipal que afecta a la Recalificación de Suelo Urbano Consolidado Residencial a Uso Terciario de una parcela situada en la confluencia de la Calle de Santa Ana con la Avenida de la Constitución, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

## 1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 12 de Febrero de 2016; R.U. de Entrada nº 366.811.
- **Autor Documento Urbanístico:** Arturo Álvarez Labarga, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Enero 2016.
- **Población:** 7.714 Habitantes (I.N.E. 1-1-2015)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 30 de Marzo de 2007, D.O.C.M. de 27 de Junio de 2007.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Pedro Muñoz.

## 2.- OBJETO:

Recalificar una parcela, Bien Patrimonial Municipal, de 12.451,00 m<sup>2</sup>s de Uso Residencial con Industria tolerada a Uso Mayoritario Terciario.

Creación de una nueva Ordenanza Urbanística de Uso Terciario.

El Suelo Recalificado se encuentra sobre Suelo Urbano Consolidado y está localizado en la confluencia de la Calle de Santa Ana con la Avenida de la Constitución.

## 3.- TRAMITACIÓN:

1.- El expediente se tramita ante la CPOTyU 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.

2.- Dadas las características demográficas de la localidad, esta Modificación Puntual, requeriría trámite previo ante la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa al objeto de que ésta emita "Informe Único de Concertación". No obstante considerando la finalidad de la Modificación Puntual se puede prescindir del mencionado trámite.

### 1º Información Pública:

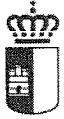
- Publicación D.O.C.M. nº 114, de 16 de Junio de 2014 y D.O.CM. nº 38, de 25 de Febrero de 2015.
- Publicación Diario "Lanza", de 5 de Mayo de 2014 y Diario "Lanza" de 17 de Febrero de 2015.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

## 2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos Colindantes que no han contestado al trámite de Consulta:
  - Socuéllamos.
  - Tomelloso.
  - El Toboso.
  - Campo de Criptana.
- Ayuntamientos Colindantes que si han contestado al trámite de Consulta:
  - Mota del Cuervo.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
  - El Expediente Administrativo de la Modificación Puntual de referencia cuenta con los Informes tanto del Servicio de Supervisión de Proyectos de la entonces Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, como de la Entidad Cocemfe-Ciudad Real competente en materia de Accesibilidad, así como de la Agencia del Agua de 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, puede asimilarse al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU.
- Informes Sectoriales:




<b>INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS (Fecha Informe considerado o fecha de solicitud del mismo)</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida</b>
Confederación Hidrográfica del Guadiana (29/Julio/2014)	X		<p>La laguna del Pueblo se sitúa a unos 150 m al noroeste de la zona de actuación planteada, por lo que no se prevé afección física alguna a cauces o lechos de lagos y lagunas, que constituyen el DPH del Estado. La Modificación Puntual no supone ningún incremento ni de consumo de agua ni de volumen de aguas residuales, en ambos casos respecto a los estimados en el POM vigente en Pedro Muñoz desde el 30/Marzo/2007</p>



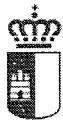
**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
Alarcos, 21 – 5º Planta 13071 Ciudad Real  
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

**Comisión Provincial de  
Ordenación del Territorio  
y Urbanismo**

Agencia del Agua de Castilla La Mancha (12/Junio/2014)	X	<p>La Modificación Puntual 3.3 no supone incremento Poblacional y por tanto tampoco representa un incremento ni de demanda hídrica, ni de caudales de vertido</p> <p>No obstante, la localidad de Pedro Muñoz cuenta con un Sistema de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración sobre los que la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha no tiene competencias ni gestiona su servicio</p>
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento (07/Abril/2014)	X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado por el Ayuntamiento. No obstante, se aprecia que la Modificación Puntual nº 3.3 no afecta a ninguna carretera de Titularidad Estatal
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias	X	No resulta necesario

Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M. (05/Septiembre/2014)	X	El ámbito en el que se plantea la Modificación Puntual nº 3.3 no tiene afección directa a la Red de Carreteras Autonómicas
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial (19/Noviembre/2014)	X	Informe Favorable, al no existir afección a Carreteras de la Red Provincial
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico: CB y EP (10/Octubre/2014)	X	La Modificación Puntual nº 3.3 no representa afección alguna a elementos de naturaleza Cultural, por lo que no se realiza ningún tipo de Observación
Dirección Provincial competente en Materia de Salud: Sanidad Mortuoria (14/Julio/2014)	X	Sin objeciones a la Modificación Puntual, aunque cualquier Modificación Puntual del POM deberá tener en cuenta la Legislación existente sobre Sanidad Mortuoria
Servicio de Supervisión y Proyectos de la entonces Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales (17/Julio/2014)	X	La Modificación Puntual nº 3.3 no supone alteración en materia de Accesibilidad



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
 Alarcos, 21 – 5º Planta 13071 Ciudad Real  
 Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

Comisión Provincial de  
 Ordenación del Territorio  
 y Urbanismo

Entidad competente en Materia de Accesibilidad: Cocomfe-Ciudad Real (08/Julio/2014)	X	Sin objeciones a la continuación de los Trámites Administrativos siempre y cuando se tenga en cuenta y se cumpla toda la Normativa en materia de Accesibilidad de ámbito Local, Autonómico o Nacional, y especialmente lo estipulado en la Ley 8/2013, de 26 de Junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas
Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes (10/Septiembre/2014)	X	La Modificación Puntual nº 3.3 no precisa Informe relativo a Reservas de Suelo Dotacional Público para Uso Educativo
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias) (01/Septiembre/2014)	X	Informe con Observaciones generales relativas a Vías Pecuarias

Compañía Suministro Eléctrico	X	No resulta necesario
Compañía Suministro Gas	X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación Gaseística no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurra por su Término Municipal
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas: Aqualia (26/Mayo/2014)	X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado por el Ayuntamiento
Compañía Telefónica	X	No resulta necesario
Compañía Logística de Hidrocarburos	X	No resulta necesario

### 3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 4 de Diciembre de 2015. Aprobación Inicial acordada por UNANIMIDAD de todos los Concejales de la Corporación presentes en la sesión Plenaria.

### 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

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

- Desde que se Aprobó Definitivamente el POM en Marzo de 2007 hasta el día de hoy se han detectado circunstancias y situaciones que, o bien no se corresponden con la realidad física, o bien no se ajustan a las necesidades reales y actuales de la implantación de los Servicios Públicos.

- Actualizar las Determinaciones de la Ordenación Detallada y Estructural de un POM con más de seis años de vigencia.
- Necesidad Municipal de reorganizar todos los Suelos Dotacionales Públicos para dar una mejor calidad y cantidad de los mismos; disponiendo además de terrenos lucrativos Terciarios para la venta, para lo que se hace necesario la Recalificación de Suelo Residencial a Suelo Dotacional apto para ser enajenados; así como la consideración fundamental por otra parte, de disponer de Suelo Residencial apto para la construcción de viviendas, y no de otros usos más demandados actualmente por el mercado. Justificación suficiente para la promoción desde el Ayuntamiento de la presente Innovación de Planeamiento, con el correspondiente beneficio público evidente.

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

La parcela Recalificada tiene la siguiente referencia Catastral: 4322609WJ0642S; sobre la misma existió un Campo de Fútbol, estando actualmente sin Uso al existir en la localidad otro Campo de Fútbol.

Los 12.541,00 m<sup>2</sup>s que se Recalifican tienen titularidad Pública al tratarse de un Bien Patrimonial Municipal, del que se comprueba que no existe la Ficha correspondiente en el Catálogo de Suelo Residencial Público del que consta el POM, motivo por el que no habría que eliminar ninguna Ficha del mencionado catálogo.

La Modificación Puntual le afecta directamente al Artículo 43 de las Normas Urbanísticas del POM, concretamente a las Ordenanzas Particulares de la Zona de Ordenación Urbanística Residencial con Industrial Tolerada (ZOU: R.IT), añadiéndole el Uso Mayoritario Terciario (ZOU: R.IT/TERC), cuyas características urbanísticas generales más significativas son las siguientes:

- Uso Global: Terciario (T)
- Tipología Característica: Edificación aislada, exenta (EAE) o Adosada (EAA)
- El ámbito de aplicación de la nueva Ordenanza se delimita mediante las superficies grafiadas como Zonas de Uso Terciario en el Plano de Ordenación y Calificación de Suelo del POM.
- Abarca los Suelos edificables de Titularidad Privada o Pública, con parcelas de Edificación aislada o adosada, de Uso característico predominante Terciario.

En cuanto a las características urbanísticas particulares más significativas, se resaltan las siguientes:

- Parcela Mínima a efectos de Reparcelaciones, Parcelaciones y Segregaciones: 1.000 m<sup>2</sup>s.



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
Alarcos, 21 – 5º Planta 13071 Ciudad Real  
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

**Comisión Provincial de  
Ordenación del Territorio  
y Urbanismo**

- Superficie Máxima Edificable o Coeficiente Unitario de Edificabilidad Neta Máxima: 1,84 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (¿un metro cuadrado construido por metro cuadrado de suelo?)
- Altura Máxima Edificable: 2 plantas, o 12 m de altura máxima de cornisa de arranque de faldón. Para casos excepcionales y en razón de la actividad podrá autorizarse mayor altura sin que implique mermas de soleamiento sobre fincas residenciales colindantes respecto a la altura máxima edificable.
- Ocupación Máxima: No se establece.
- Retranqueos a linderos de carácter general: No se establecen.
- Tolerancias de carácter general: Aprovechamiento de las plantas Bajo Rasante y Bajo Cubierta o Áticos, establecido en el POM (Título I, capítulo 6, Artículo 37, apartado 2, A), sobre edificaciones y aprovechamiento de las plantas).
- Uso Global Característico o Mayoritario: Terciario (Comercial, Recreativo, Oficinas y Hotelero).
- Usos Compatibles: Dotacional, Almacenes e Industrias en las Categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> con las condiciones establecidas en el POM (Título I, Capítulo 6, Artículo 36, compatibilidad entre distintos Usos de estas Normas de situaciones e) y f)).

En el Documento Técnico de la Modificación Puntual se justifica además, que en aplicación de la Normativa Urbanística Residencial Intensiva con Industria Tolerada establecida en el POM para los 12.451,00 m<sup>2</sup>s que se Recalifican a Uso Terciario, se podrían obtener un total de 22.848,45 m<sup>2</sup> de techo, que a su vez se descompondrían en:

- 14.704,54 m<sup>2</sup> construidos con Uso Residencial
- 8.143,91 m<sup>2</sup> construidos con otros Usos diferentes al Residencial.

De haberse materializado los 14.704,54 m<sup>2</sup> construidos con Uso Residencial, y en aplicación de lo que establece la Disposición Preliminar nº 13 del Texto Refundido de la LOTAU, lo que realmente implica la Modificación Puntual de referencia es una disminución de la Población de Proyección del POM equivalente a 441 habitantes (3 hab./100 m<sup>2</sup>techo Residenciales/14.704,50 m<sup>2</sup> construidos Residenciales)

## **6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:**

Sin Consideraciones Administrativas que realizar al respecto, al considerar completo el Expediente Administrativo de la Modificación Puntual.

## 7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

- Necesariamente y en general deberá mejorarse la calidad gráfica y cromática de todos los Planos de los que consta la Modificación Puntual de referencia, dado que prácticamente resulta imposible la lectura de la mayor parte de ellos. Además, los Planos deberán estar a Escala Real y no reducida hasta alcanzar el formato A-4.
- Deberá eliminarse el término “Reclasificación”, puesto que parte de los Objetivos de la Modificación Puntual es la “Recalificación de Suelo”.
- En el punto 4 del apartado 3.2 del Artículo 43 de las Normas Urbanísticas, concretamente las relativas a las nuevas “Ordenanzas Particulares para las parcelas con Uso Mayoritario Terciario” (Página 24 del Documento Técnico de la Modificación Puntual) deberá concretarse si el Coeficiente Unitario de Edificabilidad Neta Máxima ascenderá a 1,84 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (o a 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).
- Igualmente en el punto 4 del apartado 3.2 del Artículo 43 de las Normas Urbanísticas, que se cita en la Observación Técnica anterior, deberá concretarse, en relación con el Título I, Capítulo 6, Artículo 37, apartado 2, A) del POM, que el Aprovechamiento tanto del Bajo Cubierta como de los Áticos computará como Edificabilidad Neta sobre parcelas, así como las condiciones formales en las que computará la planta Bajo Rasante.

## ACUERDO CPOTyU:

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 eficacia en cuanto a la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se corrija el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en el apartado número 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativo a “Observaciones Técnicas”; concediéndoles para ello un plazo de tres meses para que completen y subsanen el Expediente, advirtiéndoles que transcurrido el mismo, este será Informado nuevamente por la Comisión al objeto de adoptar las medidas correspondientes.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar dos (2) 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 cuatro (4) copias en CD-ROM, formato PDF; ejemplares que deberán estar corregidos y completados según se indica en el párrafo anterior.

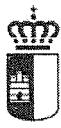
Finalmente, y en aplicación del Artículo 157 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, el Ayuntamiento deberá publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente acuerdo de Aprobación Definitiva, así como la Normativa Urbanística íntegra que proceda; correspondiéndole a la Comisión Provincial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

**2.4 - SAN CARLOS DEL VALLE - Plan de Delimitación de Suelo Urbano, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

**1.- ANTECEDENTES:**

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 12 de Febrero de 2016, R. Único de Entrada nº 373.066 y 6 de Abril de 2016, R. Único de Entrada nº 973.073.
- **Autor Documento Urbanístico:** L. LASSO CONSULTORES, S.L.; Luis Lasso Liceras, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Febrero 2015, V.1.
- **Población:** 1.184 Habitantes (I.N.E. 1-1-2015)
- **Planeamiento Urbanístico Vigente:** Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 29 de Abril de 1993, D.O.C.M. de 2 de Junio de 1993.
- **Antecedentes Urbanísticos:** A continuación se detallan los que figuran en el Inventario del Archivo de Planeamiento Urbanístico Provincial que obran en el Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de Fomento.

<b>EXPEDIENTE</b>	<b>C.P.U.</b>	<b>D.O.C.M.</b>
REVISIÓN DELIMITACIÓN SUELO URBANO	29/04/1993	02/06/1993
ORDENANZA MUNICIPAL QUE AFECTA AL PUNTO 3.6, APARTADO 5 , ORDENANZA DE USO DEL P.D.S.U.	30/10/2007 INVENTARIO	B.O.P. 10/09/2007
MODIFICACIÓN Nº 1/2005 P.D.S.U. (CD)	26/02/2009	03/11/2009



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
Alarcos, 21 – 5º Planta 13071 Ciudad Real  
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

Comisión Provincial de  
Ordenación del Territorio  
y Urbanismo

MODIFICACIÓN N° 2/2005 P.D.S.U. (CD)	26/02/2009	03/11/2009
MODIFICACIÓN N° 3/2005 P.D.S.U.(CD)	26/02/2009	28/10/2009

## 2.- OBJETO:

Redacción del nuevo “Plan de Delimitación de Suelo Urbano” que vendrá a sustituir al “Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano” vigente al día de hoy en la localidad.

## 3.- TRAMITACIÓN:

1º El expediente se remite por el Ayuntamiento en fecha 6 de Abril de 2016 (R. Único de Entrada nº 973.073) para su Aprobación Definitiva, según establecen los Artículos 37 del Texto Refundido de la LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

2º El Plan de Delimitación de Suelo Urbano fue tratado anteriormente en Comisión de Concertación Interadministrativa de sesión de 10 de Marzo de 2016, a efectos de lo que establece el Artículo 134 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU en cuanto a la Concertación Interadministrativa con la Consejería competente en Materia de Ordenación Territorial y Urbanística, en relación con lo que a su vez determina el Artículo 5 del Decreto 235/2010, de 3 de Noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM.

### 1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 143, de 28 de Julio de 2014.
- Publicación Diario “Lanza”, de 18 de Julio de 2014.
- Resultado de la Información Pública: Dos alegaciones presentadas en la misma fecha y por las mismas personas. Alegaciones que fueron estimadas por el Ayuntamiento Pleno en el que se acordó aprobar Inicialmente el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. Estimación acordada en base al Informe emitido el respecto por el Equipo Redactor del Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

### 2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos Colindantes que sí respondieron a la Consulta:
  - Valdepeñas.
  - La Solana (Fuera de plazo)
- Ayuntamientos Colindantes que no respondieron a la Consulta:
  - Alhambra.

- Membrilla.
- El Informe de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, se asimila al Informe que realiza la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Informes Sectoriales de Concertación Interadministrativa emitidos por las Administraciones y Organismos Públicos afectados; remitidos tanto por el Ayuntamiento, como no aportados por éste:

<b>INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS CONSIDERADOS EN CCI DE SESIÓN DE 10 DE MARZO DE 2016 (Fecha Informe considerado o fecha de solicitud del mismo)</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida</b>
Confederación Hidrográfica del Guadiana 18/Diciembre/2014	X		Informe Favorable, relativo a: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afección al Régimen y Aprovechamiento de las aguas continentales o a los Usos permitidos en terrenos de Dominio Público Hidráulico y en sus Zonas de Servidumbre y Policía</li> <li>- Existencia o inexistencia de Recursos suficientes para satisfacer las nuevas Demandas Hídricas</li> </ul>
Agencia del Agua de Castilla La Mancha 10/Octubre/2014	X		Informe con Observaciones de las que se destaca que la localidad de San Carlos del Valle cuenta con un Sistema de Abastecimiento, Saneamiento-Depuración sobre los que la Agencia del Agua 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
Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M. 27/Octubre/2014	X		Sin afecciones a carreteras de Titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
Alarcos, 21 – 5º Planta 13071 Ciudad Real  
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
www.castillalamancha.es

Comisión Provincial de  
Ordenación del Territorio  
y Urbanismo

Carreteras de la Excma. Diputación Provincial: Afección a las carreteras de Titularidad Provincial CR-644, de La Solana a Pozo de la Serna (CM-412) y CR-6441 hasta Valdepeñas 30/Septiembre/2014	X		Informe Favorable
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico: CB y EP 15/Febrero/2016		X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado por el Ayuntamiento
Dirección Provincial competente en Materia de Salud: Sanidad Mortuoria 26/Junio/2015	X		Informe relativo al Proyecto de Velatorio Municipal y al cumplimiento de éste con la Ley de Sanidad Mortuaria, pero sin hacer referencia alguna al Cementerio Municipal que en el PDSU quedaría ubicado parcialmente entresuelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental al estar afectado por la Zona de Dominio Público Hidráulico del Arroyo Galbarín
Servicio de Supervisión y Proyectos de la actual Consejería de Bienestar Social 10/Mayo/2013	X		Informe con Observaciones cuya subsanación fue solicitada por el Ayuntamiento el 15/Febrero/2016
Entidad competente en Materia de Accesibilidad: Cocemfe- Ciudad Real 11/Diciembre/2015		X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado por el Ayuntamiento
Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes 7/Noviembre/2014	X		Informe con subsanaciones cuya corrección deberá justificarse
Compañía Suministro Eléctrico: Unión Fenosa Distribución S.A. 30/Diciembre/2015	X		Informe con Observaciones respecto de las futuras nuevas demandas de Suministro, pero sin hacer referencia a posibles futuras Infraestructuras Eléctricas que afecten al Término Municipal de San Carlos del Valle



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
 Alarcos, 21 – 5<sup>a</sup> Planta 13071 Ciudad Real  
 Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

Comisión Provincial de  
 Ordenación del Territorio  
 y Urbanismo

Compañía Suministro Gas	X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación Gaseística no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurra por su Término Municipal
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas: EMASER 15/Febrero/2013	X	Informe relativo a: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abastecimiento: Consumo en Alta y facturación de contadores; Previsiones de Inversión o actuaciones importantes en la Red, independientes de las labores de mantenimiento; Volumen de agua asignado por la CH Guadiana; Posibilidad de abastecimiento de pozos</li> <li>- Depuración: Volumen de agua depurada actualmente; Posibles Inversiones de mejora/ampliación previstas o proyectadas; Tipos de Depuración y características de la EDAR</li> </ul>
Compañía Telefónica 11/Diciembre/2015	X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado por el Ayuntamiento
Compañía Logística de Hidrocarburos	X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación de algún Oleoducto no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurra por su Término Municipal

(▲) Respecto de la existencia de Recursos suficientes para satisfacer las nuevas Demandas Hídricas se destaca lo que literalmente recoge el Informe considerado emitido por el Área de Gestión del DPH de la Confederación Hidrográfica del Guadiana:

*Según los datos obrantes en este Organismo, el municipio de San Carlos del Valle dispone de una concesión de aguas públicas superficiales desde el Embalse de puerto de Vallehermoso, para el abastecimiento de las poblaciones de La Solana y San Carlos del Valle, con un volumen máximo anual otorgado de 1.800.000 m<sup>3</sup>.*

*De conformidad con lo dispuesto en el Anejo nº 4 Usos y Demandas del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Guadiana, aprobado por Real Decreto 354/2013, de 17 de mayo, actualizamos los volúmenes brutos estimados para el municipio de San Carlos del Valle, con respecto a los que se indicaron en el informe de fecha 06-03-13, que ascenderían a: 198.000 m<sup>3</sup>/año, 220.000 m<sup>3</sup>/año y 246.000 m<sup>3</sup>/año, respectivamente para los horizontes temporales de 2015, 2021 y 2027.*

*Analizada la documentación aportada, se comprueba que para la determinación del consumo previsto en los distintos horizontes programados se ha considerado una dotación real para uso residencial de 111 l/hab/día. En el citado informe de fecha 06-03-13 ya se indicó que la dotación de 166 l/hab/día no era adecuada para atender el resto de usos urbanos además del residencial, considerándose muy inferior a las dotaciones que establece el Plan Hidrológico de cuenca.*

*Con base a lo anterior se han recalculado las demandas futuras teniendo en cuenta el consumo actual de 65.062 m<sup>3</sup> (2012) y las dotaciones que establece el vigente Plan Hidrológico para uso residencial (200 l/hab/día) y para uso industrial (4.000 m<sup>3</sup>/ha/año), obteniendo unos consumos inferiores a las asignaciones del Plan Hidrológico.*

*Por tanto, de acuerdo con lo indicado en el segundo párrafo del art. 25.4 del vigente Texto Refundido de la Ley de Aguas, se estima que existirían recursos suficientes para llevar a cabo el PDSU planteado y sería compatible con la Planificación Hidrológica.*

*No obstante lo anterior, en caso de que los consumos del municipio superen el volumen otorgado para el abastecimiento de este municipio, será necesario la correspondiente modificación de características del aprovechamiento citado, que ampare los consumos actuales de ambos municipios y el necesario para abastecer los nuevos desarrollos urbanísticos previstos.*

- Evaluación Ambiental del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de San Carlos del Valle (Expte.: PLA-SC-12-0263)): De la que existe “Acuerdo con la Memoria Ambiental”, según Informe de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental de la entonces Consejería de Agricultura, de fecha 18 de Junio de 2015. Acuerdo emitido según lo establecido en el Artículo 31 de la Ley 4/2007 de Evaluación de Impacto Ambiental, publicado en el DOCM nº 129 de 3 de Junio de 2015.

### **3º Aprobación Inicial:**

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinario de 26 de Febrero de 2015.

### **4.- DATOS SINTETIZADOS MÁS SIGNIFICATIVOS DEL P.D.S.U., TENIDOS EN CUENTA EN C.C.I. DE SESIÓN DEL 10 DE MARZO DE 2016, EN CUANTO A:**

#### **1º Las determinaciones Urbanísticas del PDSU, que establece el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.**

El PDSU hace referencia expresa a las determinaciones de la Ordenación Estructural y Detallada, y dentro de la primera a las Clases de Suelo que se Clasifican en él: Rústico, Urbano Consolidado y Urbano de Reserva; así como al Régimen específico de las Construcciones y Edificaciones preexistentes que, con la Aprobación Definitiva del PDSU, quedarán en situación de Fuera de Ordenación.

En el PDSU, concretamente en la Memoria Informativa, figura la justificación en base a la que el Equipo Redactor del PDSU argumenta el hecho de que se haya optado por Redactar un Plan de Delimitación de Suelo Urbano y no un Plan de Ordenación Municipal, justificado fundamentalmente en la reducida actividad inmobiliaria local; puesto que, por ejemplo, la actividad constructora en el Municipio ha sido de 8-9 viviendas al año en el periodo 2002-2009.

**2º Al contenido y a la Documentación del PDSU, que establece el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.**

El PDSU, en soporte papel y CD-ROM, se presenta prácticamente completo en cuanto a:

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa.
- Planos de Información.
- Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación de los Suelos: Rústico, Urbano Consolidado, Urbano No consolidado y Urbanizable.
- Planos de Ordenación
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

El PDSU carece de Catálogo de Suelo Residencial Público; por lo que si en el Municipio no existiera este tipo de Suelo Público así deberá Certificarse expresamente por el Sr. Secretario de la Corporación Municipal (Artículo 48.2 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU).

**3º Al ajuste a la Norma Técnica de Planeamiento, para Homogeneizar el contenido de la Documentación del PDSU.**

Al Plan de Delimitación de Suelo Urbano de referencia le resultaría aplicable lo que establece el primer párrafo de la “Disposición Transitoria Única” del Decreto 178/2010, de 1 de Julio de 2010, por el que se Aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el contenido de la documentación de los Planes Municipales (POM y PDSU); Disposición relativa en general a los Planes en curso de Aprobación, y en particular en cuanto a los Planes sin Información Pública a la entrada en vigor del Decreto 178/2010 (27 de Julio de 2010).

En este sentido, se comprueba que el PDSU de referencia se ajusta, en general, al contenido documental que establece la NTP, salvo en lo concerniente a tener que presentar los Soportes Digitales Editables que exige la NTP; pudiéndose comprobar que los Planos de Información y de Ordenación ni se presentan Georreferenciados, ni mucho menos son “Editables”, ya que se trata de archivos PDF y no de archivos en formato dwg



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
 Alarcos, 21 – 5º Planta 13071 Ciudad Real  
 Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

Comisión Provincial de  
 Ordenación del Territorio  
 y Urbanismo

(georreferenciados), ni de archivos shapefile: shp, a los que se refiere el apartado 3.6 del Anexo del Decreto por el que se Aprueba la citada Norma Técnica de Planeamiento.

#### 4º Los grandes rasgos y las grandes cifras del PDSU:

<b>CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE</b>	<b>CALIFICACIÓN DE SUELO</b>	<b>SUPERFICIE: Has.</b>
Suelo Urbano Consolidado	ZOU-1, Residencial, Manzana Cerrada	49,68
Suelo Urbano de Reserva	ZOU-2, Residencial (P-3 a P-10)	8,54
	ZOU-3, Industrial (P-1)	2,40
Suelo Urbano sometido a ED	No existe	
Suelo Urbano sometido a PERI	No existe	
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO		49,68
TOTAL SUELO URBANO DE RESERVA		10,94
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y URBANO DE RESERVA		60,62

<b>CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO</b>	<b>SUBCATEGORÍAS</b>	<b>SUPERFICIE: Has.</b>
Rústico de Reserva		Se desconoce, no se cita
Rústico No Urbanizable de Especial Protección.	Ambiental	Se desconoce, no se cita
	Natural	Se desconoce, no se cita
	Cultural	Se desconoce, no se cita
	Infraestructuras y Equipamientos	Se desconoce, no se cita
	Estructural	Se desconoce, no se cita
SUPERFICIE TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL		5.788

Necesariamente deberán citarse las superficies y los porcentajes aproximados de cada una de las Categorías y Subcategorías de Suelo Rústico, cuya suma más la del Suelo Urbano Consolidado y la del Suelo Urbano de Reserva deberá ser la superficie total del Término Municipal (100% del Suelo del Término Municipal).

En cuanto a los Polígonos de Suelo Urbano de Reserva, las características más significativas son las siguientes:



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
 Alarcos, 21 – 5º Planta 13071 Ciudad Real  
 Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

Comisión Provincial de  
 Ordenación del Territorio  
 y Urbanismo

Nº DE POLÍGONO Y DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	ORDENANZA DE APLICACIÓN	CESIONES		SUELO NETO EDIFICABLE m <sup>2</sup> s
			SS. LOCALES m <sup>2</sup> s (30%/STO)	SS. GENERAL m <sup>2</sup> s (15m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c)	
P-1: La Zanquilla	23.817	Talleres / Industrial	7.145	-	17.336
P-2: Eliminado, dada su proximidad al cauce del Arroyo de la Cañada o Arroyo Galbarín					
P-3: Campo de Fútbol/Pabellón	5.609	Ampliación Urbana	1.683	589	3.926
P-4: Cañada Este	8.338	Ampliación Urbana	2.501	876	5.837
P-5: Puerta Sur	14.074	Ampliación Urbana	4.222	1.478	9.852
P-6: Carril de Las Teresonas	16.957	Ampliación Urbana	5.087	1.781	11.870
P-7: Galvarín / Barranquillo	16.099	Ampliación Urbana	4.830	1.691	11.269
P-8: Cerro Hontanar	6.033	Ampliación Urbana	1.810	634	4.223
P-9: El Parque	11.370	Ampliación Urbana	3.411	1.194	7.959
P-10: Huertas Sur	7.059	Ampliación Urbana	2.118	741	4.941
<b>Superficies Totales</b>	<b>109.356</b>		<b>32.807</b>	<b>8.984</b>	<b>76.549</b>

Cada uno de los 8 Polígonos de Suelo Urbano de Reserva Residenciales lleva aparejada la exigencia de destinar el 30% de la Edificabilidad Total a Vivienda Protegida.

Respecto de la Densidad Residencial, el PDSU plantea las siguientes cifras:

DENSIDAD RESIDENCIAL TEÓRICA		Nº de Viviendas
Viviendas Existentes (INE/2001)		640
Licencias concedidas años 2002/2009		65
Total Viviendas S. Urbano Consolidado		705
<b>Total Suelo Urbano Consolidado</b>		<b>705</b>
Capacidad Teórica del Suelo Vacante / Solares existentes		154
Capacidad Teórica de los Polígonos de Suelo Urbano de Reserva Residenciales		214
<b>Total Suelo Vacante más Suelo Urbano de Reserva</b>		<b>368</b>
<b>Capacidad Teórica de Saturación del PDSU</b>		<b>1.073</b>

(\*) Aproximadamente 9 Viv./año, dato que podría considerarse válido a efectos de los dos próximos sexenios como Horizonte Temporal Teórico del PDSU; por lo que:



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
 Alarcos, 21 – 5º Planta 13071 Ciudad Real  
 Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

Comisión Provincial de  
 Ordenación del Territorio  
 y Urbanismo

<b>DENSIDAD RESIDENCIAL PREVISIBLE</b>	<b>Nº de Viviendas</b>
Viviendas Existentes (Año 2009)	705
Futuro crecimiento (9 Viv./año x 12 años)	108
<b>Total Viviendas previsibles</b>	<b>813</b>
<b>Diferencia entre la Densidad Residencial Teórica y la Densidad Residencial Previsible</b>	<b>260</b>

En cuanto a la Densidad Poblacional del PDSU ésta se justifica en función de la Capacidad Teórica Residencial Máxima, en base a considerar 3 Hab./Viv. Es decir:

$$\boxed{1.073 \text{ Viv} \times 3 \text{ Hab/Viv} = 3.219 \text{ Habitantes}}$$

Se Desconoce de dónde procede el dato de 3 Hab/Viv puesto que en el PDSU se asume que la Densidad Poblacional se ha calculado como establece el *Reglamento de Planeamiento de la LOTAU*?

No obstante, mediante cálculos independientes a los que recoge el PDSU, y a modo de aproximación se podría establecer una Densidad Poblacional paralela cuantificada en función de:

<b>DENSIDAD POBLACIONAL DE PROYECCIÓN DEL PDSU</b>	<b>Nº de Habitantes</b>
Habitantes INE 1/Enero/2015	1.184
Habitantes procedentes de las 368 Viviendas que se podrían realizar tanto en el Suelo Vacante existente sobre Suelo Urbano Consolidado (154 Viviendas) más las de los Polígonos de Suelo Urbano de Reserva (214 Viviendas), a razón de 3 Hab/Viv	1.104
<b>Total Habitantes proyección del PDSU</b>	<b>2.288</b>

Sin embargo, de calcularse la Densidad Poblacional como establece el Texto Refundido de la LOTAU (No como el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU), la población procedente tanto del Suelo Vacante o Infraocupado existente en Suelo Urbano Consolidado, como del desarrollo de los Polígonos de Suelo Urbano de Reserva Residenciales, deberá calcularse a razón de 3 Hab/100 m<sup>2</sup> construidos con Uso Residencial y no a razón de 3 Hab/Vivienda como recoge el PDSU.

## 5.- CONSIDERACIONES INTERADMINISTRATIVAS ESTIMADAS EN C.C.I. DE SESIÓN DE 10 DE MARZO DE 2016:

Examinado el Expediente de referencia por los miembros que, convocados al efecto, asisten a la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa, se emiten las siguientes Consideraciones a modo de “Informe Único de Concertación”:

- Vocal representante de la Dirección Provincial de Economía, Empresas y Empleo: Servicio de Industria y Energía: D. José Diego Caballero Klink - Suplente: D. Trinidad López Manzanares:

*No asisten.*

- Vocal representante de la Dirección Provincial de Fomento: Servicio de Carreteras de Titularidad Autonómica: D. Daniel Linares Domínguez:

*Sin consideraciones.*

- Vocal representante de la Dirección Provincial de Fomento: Agencia del Agua: D. Gregorio Triguero López:

*Nada que observar.*

- Vocal representante de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural: D. Jesús Motos Martínez-Esparza:

*Se deberán cumplir las determinaciones del Acuerdo a la Memoria Ambiental en especial:*

- *Se deberán ajustar a las 54 viviendas/sexenio programadas y en caso de superar ese horizonte deberán justificar previamente la existencia de recursos suficientes para su ejecución (agua y depuración).*
- *Comprobar posible error en la documentación sobre la posible eliminación del sector P-2, dado que el acuerdo ambiental hace alusión en cuanto a la afección por inundabilidad al sector P-10 en el acuerdo de la Memoria Ambiental.*
- Vocal representante de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes: D. Enrique Jiménez Villalta:

*Pendiente de emitir informe al haber tenido entrada el Plan el 15 de Febrero de 2016.*

- Vocal representante de la Dirección Provincial de Sanidad: D. Miguel Pizarro Quintanar:

*Está pendiente que se envíen planos de la ubicación del cementerio a la Dirección Provincial de Sanidad, justificando la zona de protección de 50 m de anchura, en todo el perímetro del cementerio.*

- Vocal representante de la Dirección Provincial de Bienestar Social: D. Luis García López:

*Aportada subsanación el 15 de Febrero de 2016, está pendiente la emisión del informe que se aportará una vez realizado.*

- Vocal representante de la Administración General del Estado: Unidad de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento en Ciudad Real: D. Juan Antonio Mesones López:

*Sin observaciones, dado que no afecta a ninguna carretera de competencia estatal.*

- Vocal representante de la Administración General del Estado: Confederación Hidrográfica del Guadiana: D. Samuel Moraleda Ludeña:

*Teniendo en cuenta el nuevo Plan Hidrológico de la cuenca del Guadiana, Real Decreto 1/2016, no existirían recursos suficientes para los habitantes previstos para la saturación del modelo planteado: 3.219 habitantes.*

- Vocal representante de la Administración General del Estado: Confederación Hidrográfica del Guadalquivir: D. Agustín Pastor Turullols - Suplente: D. Francisco Lerdo de Tejada Pérez de Ayala:

*No citado, por no afectar a esta Confederación.*

- Vocal representante de la Federación de Municipios: Por delegación, D. Gonzalo Redondo Cárdenas:

*Conforme en base a las conclusiones y requerimientos planteados.*

## **6.- ACUERDO CCI DE SESIÓN DE 10 DE MARZO DE 2016:**

La Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa acuerda emitir como “Informe Único de Concertación” las Consideraciones Interadministrativas que figuran en el apartado nº 5 anterior.

El Ayuntamiento, a la vista del Informe Único emitido, deberá completar y corregir el Expediente Administrativo del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de referencia, siempre antes de solicitar de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la Aprobación Definitiva de éste; debiendo completar y corregir igualmente el Documento Técnico del PDSU siempre que el Informe Único emitido repercuta en cuestiones de carácter Técnico Urbanísticas.

Al margen de lo anterior, y en cuanto al Documento Técnico del PDSU; la Comisión de Concertación Interadministrativa le anticipa al Ayuntamiento que, entre otras cuestiones técnicas, se deberán corregir, por considerarlas erróneas y no ajustadas ni al Texto Refundido de la LOTAU, ni al Reglamento de Planeamiento, las formas de:

- Establecer la Densidad Poblacional en función de la que se exigirán determinados Sistemas Generales.
- Calcular los Sistemas Generales de Espacios Libres de Uso Público de los Polígonos de Suelo Urbano de Reserva con Uso Residencial.

- Calcular los Estándares de Calidad Urbana de cada uno de los Polígonos de Suelo Urbano de Reserva, tanto con Uso Residencial como con Uso Industrial.

Igualmente, deberá sustituirse la denominación de “Polígono de Reserva Urbana” por la de “Polígono de Suelo Urbano de Reserva”; Subcategoría ésta última de Suelo Urbano en Planes de Delimitación de Suelo Urbano que sí recoge el Texto Refundido de la LOTAU y el Reglamento de Planeamiento de dicha Ley.

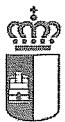
En determinadas partes de la Memoria Justificativa se cita Instrucción Técnica de Planeamiento (ITP) cuando realmente por el contexto de su localización se debería referir a Norma Técnica de Planeamiento (NTP).

En cualquier caso, admitir que el Ayuntamiento de San Carlos del Valle haya Redactado un Plan de Delimitación de Suelo Urbano, y no un Plan de Ordenación Municipal, deberá ser justificado por el Ayuntamiento en el Expediente Administrativo del PDSU, en base a lo que respecta de este particular establece el Artículo 24,5 del Texto Refundido de la LOTAU; Artículo modificado por la Ley 8/2014, de 20 de Noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de Mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha (DOCM nº 234, de 3 de Diciembre de 2014), tratándose en la mencionada Ley 8/2014 del Artículo 24, 4. La justificación a la que se hace referencia deberá realizarse y presentarse cuando el Ayuntamiento solicite de la CPOTyU la Aprobación Definitiva del PDSU.

## 7.- NUEVA DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE SAN CARLOS DEL VALLE:

- El Ayuntamiento solicita el 6 de Abril de 2016 (R. Único de Entrada nº 973.073) la Aprobación Definitiva del Plan de Delimitación de Suelo Urbano Informado en Comisión de Concertación Interadministrativa de sesión de 10 de Marzo de 2016, para lo que envía además la siguiente Documentación Administrativa:
  - Resolución de Alcaldía, de fecha 31 de Marzo de 2016, por la que se acuerda solicitar a la CPOTyU la Aprobación Definitiva del PDSU. Solicitud de Aprobación Definitiva ya acordada mediante acuerdo de Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 26 de Febrero de 2015, donde además se acordó Aprobar Inicialmente el PDSU.
  - Copia compulsada del escrito del Ayuntamiento, de fecha 31 de Marzo de 2016, mediante el que le Informan a la Confederación Hidrográfica del Guadiana, que por parte del Equipo Redactor del PDSU se están realizando los ajustes de la Densidad Poblacional establecida en el Plan, al objeto de que existan Recursos Hídricos suficientes para el Modelo de crecimiento urbanístico que plantea el PDSU.

En este sentido, el PDSU contemplará una Densidad Poblacional cifrada en 2.288 habitantes, y no en 3.219 habitantes.



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
Alarcos, 21 – 5<sup>a</sup> Planta 13071 Ciudad Real  
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

**Comisión Provincial de  
Ordenación del Territorio  
y Urbanismo**

- Certificado de Secretaría, de fecha 31 de Marzo de 2016, mediante el que se justifica la inexistencia de Catálogo de Suelo Residencial Público en el PDSU, dada la inexistencia de este tipo de Suelo en el Municipio.
- Certificado de Secretaría, de fecha 31 de Marzo de 2016, mediante el que se justifica que el Municipio de San Carlos del Valle está exento del deber de Redactar un POM y sí un Plan de Delimitación de Suelo Urbano por concurrir tanto la existencia de un crecimiento urbano estable y moderado como por no haberse superado durante los últimos cuatro años la promoción de más de 50 viviendas o 5.000 m<sup>2</sup> construidos (Artículo 24,4 del Texto Refundido de la LOTAU).
- Igualmente, el 20 de Abril de 2016, (R. Único de Entrada nº 1.133.365), el Ayuntamiento remite la siguiente Documentación Administrativa:
  - Informe de adecuación en materia de Accesibilidad emitido por la Entidad COCEMFE-Ciudad Real en fecha 30 de Marzo de 2016.

De la lectura de este Informe se deduce que el PDSU deberá modificarse y que deberá solicitarse nuevo Informe de dicha Entidad.
  - Informe del Servicio de Salud Pública de la Dirección Provincial de Sanidad, relativo a Sanidad Mortuoria, emitido en fecha 8 de Abril de 2016.

De la lectura de este Informe se deduce que el PDSU no incumple lo exigido por la Legislación de Sanidad Mortuoria de Castilla-La Mancha.

#### **8.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:**

La Documentación del Expediente Administrativo del PDSU deberá completarse con:

- Nuevo Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana mediante el que se confirme la "Existencia de Recursos Hídricos" para la Densidad de Población de Proyección del PDSU de 2.288 Habitantes.

Informe ya solicitado por el Ayuntamiento en fecha 31 de Marzo de 2016, ya que según indicó el Vocal representante de la CHG en la Comisión de Concertación Interadministrativa de 10 de Marzo de 2016: "*Teniendo en cuenta el nuevo Plan Hidrológico de la cuenca del Guadiana, Real Decreto 1/2016, no existirán recursos suficientes para los habitantes previstos para la saturación del modelo planteado: 3.219 habitantes*".

- Informe del Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Ciudad Real, relativo al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Informe ya solicitado por el Ayuntamiento en fecha 15 de Febrero de 2016.

- Nuevo Informe, relativo a Accesibilidad, del Servicio de Supervisión de Proyectos de la Consejería de Bienestar Social.

Nuevo Informe ya solicitado por el Ayuntamiento en fecha 15 de Febrero de 2016.

- Nuevo Informe de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Ciudad Real relativo a Equipamientos: Educativos y Deportivos.

Nuevo Informe mediante el que se comprueben las subsanaciones indicadas en el Informe emitido en fecha 7 de Noviembre de 2014.

## 9.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

Atendiendo a las diferentes Clasificaciones de Suelo que contempla el Documento Técnico del PDSU, éste deberá corregirse según se indica en las siguientes Observaciones:

### Suelo Urbano Consolidado:

- El PDSU asume una forma de calcular los Sistemas Generales de Espacios Libres de Uso Público para la ZOU-1, Residencial en Manzana Cerrada, correspondiente al Núcleo Histórico, que finalmente no se ajusta a lo asumido. La forma de calcular este tipo de Sistemas Generales se fundamenta en lo que establece el Texto Refundido de la LOTAU y lo más significativo del cálculo es que no se realiza en base a los m<sup>2</sup> edificables previstos en el Planeamiento, por lo que su cuantificación en el PDSU se eleva por encima de lo realmente exigible.

De hecho, mediante cálculos numéricos paralelos a los que recoge el PDSU la exagerada cuantificación de este Sistema General probablemente deba ser reajustada teniendo que reajustar a la baja, a su vez la Edificabilidad Neta establecida para la ZOU-1; dado que con la que contempla el PDSU se considera que se dispara, al alza, la Edificabilidad Global Residencial de la ZOU-1, llegando a alcanzar el coeficiente de 0,95 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, considerándolo muy alto al tratarse de un Núcleo Histórico con características como las de San Carlos del Valle.

El reajuste que se deberá realizar implicará poder admitir unos Sistemas Generales de Espacios Libres de Uso Público muchísimo menores de los 71.275,50 m<sup>2</sup>s, al ser esta cuantificación la que se debería exigir en el PDSU para la ZOU-1 en función de la Edificabilidad Neta Máxima que se establece en él para dicha ZOU-1 (475.170,00 m<sup>2</sup>c). El cálculo al que se hace referencia se realiza considerando que toda la Edificabilidad Neta Máxima vaya a tener destino Residencial; es decir, en el peor de los casos, puesto que no toda tiene porqué tener ese uso.

No obstante también se podría optar por “modular” los Sistemas Generales de Espacios Libres tal y como facilita el propio Texto Refundido, derivando dicha posibilidad al Reglamento de Planeamiento, en función de la cual y mediante cálculos paralelos se reducirían notablemente, ya que se situarían en 5.720,00 m<sup>2</sup>s para una Población de

Proyección de 2.288 Habitantes y en 8.047,50 m<sup>2</sup>s para una Población de Proyección de 3.219 Habitantes.

- En el PDSU deberá figurar expresa y necesariamente la forma de obtener los Sistemas Generales de Espacios Libres que finalmente correspondan.
- Necesariamente deberá cuantificarse el Suelo Vacante o Infraocupado incluido en la ZOU-1, en función del que se deberá justificar la suficiencia de Dotaciones Públicas de Sistemas Locales, pudiendo compensarse estos últimos con parte de los 22.838,00 m<sup>2</sup>s de Equipamiento de Sistemas Generales que se establecen en el PDSU.
- La Normativa Urbanística del PDSU se deberá completar con una ficha de Gestión Urbanística individualizada para la ZOU-1. Ficha similar al modelo de Ficha del Anexo I de la Norma Técnica de Planeamiento.
- Toda la Normativa Urbanística (Ordenanzas de Edificación) para Suelo Urbano (Consolidado y de Reserva) deberá contemplar todas las Condiciones de la Edificabilidad, de Uso y Estéticas y Compositivas que establece el Reglamento de Planeamiento.

Necesariamente deberá recogerse en el PDSU, tanto para Suelo Urbano Consolidado como para Suelo Urbano de Reserva, lo que recoge la Observación nº 1, indicada por el Vocal representante de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural en la CCI de 10 de Marzo de 2016, relativa a la necesidad de tener que justificar la existencia de Recursos suficientes (agua y depuración) en el caso de que se superen las 54 Viviendas/Sexenio que asume el PDSU. Justificación que deberá ser antes de la ejecución de las viviendas que superen el número programado de 54 Viviendas./Sexenio.

#### Suelo Urbano de Reserva:

- La denominación de esta Categoría de Suelo, tanto en el texto como en los Planos de Ordenación de los que consta el PDSU, deberá ser: "Suelo Urbano de Reserva" y no Polígono de: "Reserva Urbana". La denominación de Polígono podría mantenerse por estar asociada a ámbito de Actuación
- Los Estándares de Calidad Urbana de cada "Polígono de Suelo Urbano de Reserva", tanto con Uso Residencial como Industrial que se reflejan en el cuadro de la página III.32 de la Memoria Justificativa del PDSU, deberán reajustarse a los que para este tipo de Categoría de Suelo Urbano determinan tanto el Texto Refundido de la LOTAU como el Reglamento de Planeamiento.

Así, por ejemplo este tipo de Estándar Urbanístico, deberá incrementarse salvo que se reduzca la Superficie Bruta del Polígono, de la siguiente forma:



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
Alarcos, 21 – 5º Planta 13071 Ciudad Real  
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

Comisión Provincial de  
Ordenación del Territorio  
y Urbanismo

POLÍGONO DE SUELO URBANO DE RESERVA	SUPERFICIE BRUTA (m <sup>2</sup> s)	ESTÁNDAR URBANÍSTICO ACTUAL PDSU (m <sup>2</sup> s)	ESTÁNDAR URBANÍSTICO CORREGIDO P.DSU (m <sup>2</sup> s)	DIFERENCIA INCREMENTO ESTÁNDAR URBANÍSTICO CORREGIDO PDSU (m <sup>2</sup> s)
P-1, "La Zanquilla"	23.817,00	7.145,00	7.939,00	794,00
P-3, "Campo de Fútbol/Pabellón"	5.609,00	1.683,00	1.870,00	187,00
P-4, "Cañada Este"	8.338,00	2.501,00	2.779,00	278,00
P-5, "Puerta Sur"	14.074,00	4.222,00	4.691,00	469,00
P-6, "Carril de las Teresonas"	16.957,00	5.087,00	5.652,00	565,00
P-7, "Galvarín / Barranquillo"	16.099,00	4.830,00	5.366,00	536,00
P-8, "Cerro Hontanar"	6.033,00	1.810,00	2.011,00	201,00
P-9, "Parque"	11.370,00	3.411,00	3.790,00	379,00
P-10, "Huerta Sur"	7.059,00	2.118,00	2.353,00	235,00
<b>Superficie Total (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>109.356,00</b>	<b>32.807,00</b>	<b>36.451,00</b>	<b>3.644,00</b>

Los reajustes de los Sistemas Locales de cada uno de los 9 Polígonos de Suelo Urbano de Reserva que se reflejan en el cuadro comparativo anterior implicarán reducir además la Superficie Neta Edificable de cada uno de los Polígonos, pasando por tanto de una Superficie Neta Total Edificable de 76.549,00 m<sup>2</sup>s a 72.905,00 m<sup>2</sup>s, lo que evidentemente repercutirá además posiblemente en el número de viviendas que se contemplan para los Polígonos de Suelo Urbano de Reserva con Uso Residencial (Ampliación Urbana), dato este último que se deberá reajustar también.

- La Densidad Poblacional de proyección del PDSU deberá reajustarse en orden a adoptar una Población de proyección de 2.288 Habitantes y no de 3.219 Habitantes como asume el PDSU. Esta corrección afecta tanto a Suelo Urbano Consolidado como a Suelo Urbano de Reserva.

En ambos casos deberá corregirse la forma de calcular la Densidad Poblacional, puesto que aunque se asume que se calcula en función de 3 Hab./100 m<sup>2</sup>c, realmente se ha calculado en función de 3 Hab./Viv. (2,8 Hab./Viv. por término medio en la localidad).

- Se recomienda no establecer ninguna Zonificación orientativa respecto de la ubicación de Zonas Verdes en los Polígonos de Suelo Urbano de Reserva, dado lo complicado en cuanto a posibles reubicaciones futuras de las mismas.
- Los Sistemas Generales de Espacios Libres de Uso Público que se establecen en el PDSU para los 8 Polígonos de Suelo Urbano de Reserva Residenciales, cifrados en su totalidad en 8.984,00 m<sup>2</sup>s deberán justificarse en función de la Edificabilidad Neta Residencial establecida para cada uno de los 8 Polígonos.

- Igualmente, deberá reajustarse la Edificabilidad Neta Residencial de los 8 Polígonos de Suelo Urbano de Reserva Residenciales, dado que si se consideran 72.905 m<sup>2</sup>s, se precisarían 10.935,75 m<sup>2</sup>s de Sistemas Generales de Espacios Libres de Uso Público, y no de 8.984,00 m<sup>2</sup>s que asume el PDSU para dichos Polígonos. No obstante, y a igual que para Suelo Urbano Consolidado, también se podría optar por agrupar o asociar este Sistema General al que se exigiría si se optara por “modular” los mismos para Suelo Urbano Consolidado, ya que esta forma de calcularlos se realizaría en función de la Población de Proyección del PDSU, y ésta incluye tanto la Población del Suelo Urbano Consolidado como del Suelo Urbano de Reserva.
- Al igual que en Suelo Urbano Consolidado (ZOU-1, Residencial en Manzana Cerrada) los Sistemas Generales de Espacios Libres que se deben justificar en los 8 Polígonos de Suelo Urbano de Reserva Residencial, ubicados en la ZOU-2, Residencial, deberán recalcularse de forma similar a como se indica para los exigibles para la ZOU-1; siempre que no se opte por su “modulación”.
- La Normativa Urbanística del PDSU se deberá completar con una ficha de Gestión Urbanística individualizada para la ZOU-2. Ficha similar al modelo de Ficha del Anexo I de la Norma Técnica de Planeamiento.
- Deberá aclararse la Observación nº 2 indicada por el Vocal representante de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural en la CCI de 10 de Marzo de 2016, relativa a la eliminación del Polígono de Suelo Urbano de Reserva P-2 por problemas de inundabilidad, puesto que el acuerdo de la Memoria Ambiental hace referencia al P-10.

#### Suelo Rústico:

- El plano OE.1 donde se refleja la Ordenación del Suelo Rústico, debería realizarse a una escala menor, donde se refleje y se puedan apreciar con total claridad los números de polígonos y parcelas catastrales que forman todo el suelo rústico del municipio, debiendo mejorarse el contraste de todos los datos que figuran en el citado plano. Todo ello al objeto de poder determinar con mayor precisión la Categoría y Subcategoría de Suelo Rústico que le afecta tanto a los Polígonos Catastrales en general, como a las parcelas incluidas en éstos en particular.
- Además de los parámetros urbanísticos de parcela mínima y ocupación máxima de cada uno de los distintos usos permitidos (usos adscritos al sector primario, residencial familiar, etc.) deberán recogerse todos los requisitos sustantivos que se establecen en los Artículos 19 a 32 en función del tipo de uso permitido del Reglamento de Suelo Rustico y su modificación posterior (Decreto 177/2010).
- En Suelo Rústico de Reserva deberán reflejarse los usos permitidos y prohibidos, según se establece en el Artículo 9 del Reglamento de Suelo Rústico.

- En el Artículo 6.12. Condiciones de actuación, consta como parcela mínima en secano 25.000 m<sup>2</sup> para parcelación o segregación, debiendo sustituirse por 30.000 m<sup>2</sup> unidad mínima de cultivo en secano, según se establece en la Orden de 27 de Mayo de 1958 del Ministerio de Agricultura. Concentración parcelaria, donde se fija la unidad mínima e cultivo de las distintas provincias.

Asimismo en el citado Artículo consta:

- Dentro de los usos industriales, en la tipología de “Los depósitos de materiales y de residuos, almacenes de maquinaria y playas de vehículos al aire libre”, consta como parcela mínima 3 Ha, siendo la exigida en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento 2 Ha, por ser un Municipio menor de 5.000 habitantes, deberán aclarar si ha sido un error o si se ha querido aumentar la superficie mínima exigible.
- Dentro de los usos terciarios: Hotelero y Hostelero, en la tipología de “Establecimientos hoteleros y hosteleros distintos de los anteriores”, se deberá reflejar solo una parcela mínima, porque puede dar lugar a error.

En resumen, y para tener un documento actualizado, se deberá tener en cuenta la siguiente normativa vigente:

- Decreto 242/2004, de 27 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 177/2010, de 1 de Julio, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004.
- Ley 8/2014, de 20 de Noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de Mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.

(En dicha Ley se encuentran modificaciones del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística que afectan al suelo rústico).

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Orden de 31 de Marzo de 2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento.
- Orden de 1 de Febrero de 2016 de la Consejería de Fomento, por la que se modifica a Orden de 31/03/2003, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento.



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
Alarcos, 21 – 5º Planta 13071 Ciudad Real  
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

Comisión Provincial de  
Ordenación del Territorio  
y Urbanismo

## **ACUERDO CPOTyU:**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de San Carlos del Valle, por considerar fundamentalmente que no queda justificado en él lo que establece el Artículo 37, 3, a), b) del texto Refundido de la LOTAU, en relación directa con el apartado nº 4 del mencionado Artículo.

Por lo que el Ayuntamiento deberá:

1º Completar el Expediente Administrativo con los Informes Sectoriales que se citan en el apartado nº 8 del Informe de la Ponencia Técnica (IPT) de CPOTyU, relativo a Consideraciones Administrativas.

2º Corregir y subsanar el Documento Técnico del POM según se indica en el apartado nº 9 del IPT/CPOTyU, relativo a Observaciones Técnicas.

3º Evaluar la conveniencia y necesidad de volver a exponer al público el PDSU, única y exclusivamente en cuanto a todo aquello que se modifique de él y que provocado por las correcciones técnicas que recoge el apartado nº 9 del IPT, afecten a la Ordenación Estructural y no a Ordenación Detallada.

**2.5 - SOCUÉLLAMOS - Modificación Puntual nº 2/2014 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, relativa al “Cambio de Alineación en la Avenida de Juan XXIII nºs 18 a 38”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

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

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 3 de Febrero de 2016, R.U. de Entrada nº 260.895 y 14 de Abril de 2016, R.U. de Entrada nº 1.049.307.
- **Autor Documento Urbanístico:** Código Arquitectura, Luis Lasso Liceras y Miguel Colmenares Pelillo. Arquitectos.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Enero de 2016, V-1.
- **Población:** 12.721 Habitantes (I.N.E. 1-1-2015)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 4 de Febrero de 1998, D.O.C.M. de 7 de Agosto de 1998.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Socuéllamos, a instancias de “Cisternas Félix, S.L.”.

- **Trámite Anterior:** La presente Modificación Puntual fue tramitada anteriormente en CPOTyU de sesión de 25 de Febrero de 2015, siendo entonces su Redactora la Ingeniera Industrial D<sup>a</sup> Julia Cano López; y en CPOTyU de sesión de 22 de Febrero de 2016, siendo en esta última ocasión “Código Arquitectura” el Equipo Redactor de la misma.

## 2.- OBJETO:

- Modificar la Alineación que contemplan los planos de “Ordenación de la Estructura Urbana” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Socuéllamos.

Concretamente, el cambio de Alineaciones que plantea la presente Modificación Puntual afecta al tramo comprendido entre los números 18 a 38 de la Avenida de Juan XXIII de Socuéllamos, según la Cartografía existente en Catastro.

- Con el cambio de Alineaciones, se facilitará el vallado de las parcelas ubicadas en los números 34 y 38 de la Avenida de Juan XXIII. Parcelas propiedad de “Cisternas Félix, S.L.”; y precisamente promotor ante el Ayuntamiento de Socuéllamos del trámite de la presente Modificación Puntual.

## 3.- TRAMITACIÓN:

1.- El expediente se tramita ante la CPOTyU 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.

2.- Dadas las características demográficas de la localidad, esta Modificación Puntual no requiere trámite previo ante la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa al objeto de que ésta emita “Informe Único de Concertación”.

### 1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 193, de 7 de Octubre de 2014.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 29 de Septiembre de 2014.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones de ningún tipo.

### 2º Concertación Interadministrativa:

- Sin trámite de Consulta a los Ayuntamientos colindantes. No obstante dada la finalidad de la presente Modificación Puntual, y la ubicación física del suelo afectado por la misma, no le resulta exigible ni necesaria la mencionada Consulta.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
  - El escaso Expediente Administrativo de la Modificación Puntual no hace referencia alguna a los Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
Alarcos, 21 – 5<sup>a</sup> Planta 13071 Ciudad Real  
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
www.castillalamancha.es

Comisión Provincial de  
Ordenación del Territorio  
y Urbanismo

- No obstante, de los mencionados Informes, se estima que dada la finalidad de la Modificación Puntual únicamente serían necesarios el que tendrían que emitir los Servicios Periféricos competentes en materia de Accesibilidad, así como el que tendría que emitir, al menos, una Entidad competente en dicha materia.
- 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 CPOTyU.
- Informes Sectoriales considerados en CPOTyU de sesión de 25 de Febrero de 2015, y en CPOTyU de sesión de 22 de Febrero de 2016:

INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS	SI	NO	Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida
Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	No resulta necesario
Agencia del Agua de Castilla La Mancha		X	No resulta necesario
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario
Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No resulta necesario
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico		X	No resulta necesario
Servicio Periférico competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Servicio Periférico competente en Materia de Accesibilidad	X		Sin mención alguna a “Accesibilidad”. Además, dada la escasa Información contenida en el Documento Técnico, no se puede emitir ningún Informe Sectorial en materia de Accesibilidad hasta que se redacte el documento de desarrollo
Entidad competente en Materia de Accesibilidad (AFYMOS: Asociación Pro-Minusválidos de Socuéllamos)		X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado por el Ayuntamiento



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
Alarcos, 21 – 5º Planta 13071 Ciudad Real  
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

**Comisión Provincial de  
Ordenación del Territorio  
y Urbanismo**

Servicio Periférico de Educación, Cultura y Deportes	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	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación Gaseística no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurre por su Término Municipal
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas (AQUONA, S.A.)	X	No resulta necesario, al recoger el Documento Técnico de la Modificación que, según el Servicio Municipal de Aguas (AQUONA, S.A.), la modificación de la Alineación no afecta a las instalaciones existentes en la zona, ni de Suministro de agua ni de Saneamiento, dado que la única instalación de Saneamiento existente en este tramo de la vía, sigue quedando en la vía pública, siguiendo un trazado paralelo a la nueva Alineación
Compañía Telefónica	X	No resulta necesario
Compañía Logística de Hidrocarburos	X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación de algún Oleoducto no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurre por su Término Municipal

### **3º Aprobación Inicial:**

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 28 de Noviembre de 2014.

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

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

- Ajustar la Alineación establecida en las NN.SS. a la situación real de las construcciones existentes.
- Delimitar un vial de igual anchura a lo largo del trazado del tramo de la Avenida de Juan XXIII afectado por el cambio de Alineaciones, siguiendo la Alineación del vallado existente enfrente de la Alineación a modificar, perteneciente a la Bodega propiedad de la “Sociedad Cooperativa de Castilla-La Mancha Cristo de la Vega”.
- Poder vallar las parcelas ubicadas en la Avenida de Juan XXIII números 34 y 38, propiedad de “Cisternas Félix, S.L.”, ajustando el vallado a la nueva Alineación que se establecería con la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual.

## 5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

El cambio de Alineaciones que plantea la presente Modificación Puntual se localiza en la Zona Industrial de ALVISA (Z.I.AL.) de las NN.SS. de Socuéllamos, tratándose de Suelo Urbano Consolidado con Uso Industrial.

Según la cartografía del Catastro, en la Avenida de Juan XXIII, en el nº 18 de la misma se localiza el “Instituto de Enseñanza Secundaria Fernando de Mena”, y en el nº 40 de dicha Avenida se encuentran las instalaciones de la empresa “Alcoholes y Vinos, S.A.”, incluida ésta dentro de la Zona Industrial ALVISA-Z.I.AL.; construcciones que se encuentran en los extremos de la Alineación a modificar.

En el nº 36 de la Avenida de Juan XXIII se encuentra otra parcela edificada, cuyo uso es Industrial, originariamente desde el año 1969.

Actualmente, la urbanización del vial de la Avenida de Juan XXIII, en el tramo comprendido concretamente entre los números 18 y 38, no se encuentra ejecutada ni está dotada con todos los servicios urbanísticos en cuanto a infraestructura se refiere.

Por todo ello, mediante la Modificación Puntual de referencia, lo que se pretende es ajustar las Alineaciones reflejadas en las NN.SS. de Socuéllamos para el tramo comprendido entre los números 18 a 38 de la Avenida de Juan XXIII a las Alineaciones realmente existentes en dicho tramo, al existir construcciones ya realizadas fuera de la Alineación Oficial definida en las NN.SS., siguiendo para ello la Alineación del vallado existente enfrente de la Alineación a modificar, perteneciente a la Bodega propiedad de la Sociedad Cooperativa de Castilla-La Mancha “Cristo de la Vega”; lo que daría como resultado, en el tramo afectado por el cambio de Alineaciones, el establecimiento de una anchura de vial de aproximadamente 19 metros.

El cambio de Alineaciones que ahora se pretende, ya está incluido en el Plan de Ordenación Municipal que ha redactado el Ayuntamiento de Socuéllamos.

## **6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS ESTIMADAS EN CPOTyU DE 25 DE FEBRERO DE 2015:**

La Documentación Administrativa del Expediente debería complementarse con:

- Certificado e Informe Municipal justificativos de la competencia profesional de la autora del Documento Técnico de la Modificación Puntual, en cuanto a la redacción de esta última; y por tanto a la admisibilidad Legal y Reglamentaria del mismo por parte del Ayuntamiento de Socuéllamos en orden tanto al comienzo del Trámite Administrativo de la Modificación Puntual como a la Aprobación Inicial de la misma por parte del Ayuntamiento Pleno.
- Certificado Municipal, mediante el que se acredite la posible existencia, o no, de alegaciones o reclamaciones presentadas durante la exposición pública de que fue objeto la Modificación Puntual.
- Informes Sectoriales en materia de Accesibilidad, tanto de los Servicios Periféricos competentes en materia de Sanidad y Asuntos Sociales, como de al menos una Entidad competente en dicha materia.

## **7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS CONSIDERADAS EN CPOTyU DE 25 DE FEBRERO DE 2015:**

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

- Aunque el Documento Técnico cita la Legislación Urbanística que le resultaría exigible a la Modificación Puntual, no se justifica el cumplimiento de la misma en base a los objetivos que se persiguen.
- No se evalúa ningún tipo de aumento o disminución de Suelo en base a la que poder descartar posibles incrementos de Edificabilidad Neta en el Suelo afectado por el cambio de Alineaciones.
- Evaluar, en base a la justificación expresa de los dos apartados anteriores, el posible carácter Estructural y no Detallado de la presente Modificación Puntual; puesto que aunque en principio, aparentemente lo que presenta evidentes características de Modificación Detallada pudiera convertirse, por diferentes repercusiones colaterales, en Modificación Estructural. En este sentido, no se puede obviar que la Modificación Puntual, en definitiva reconvierte Suelo Público en Privado y viceversa.

## **8.- ACUERDO CPOTyU DE SESIÓN DE 25 DE FEBRERO DE 2015:**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda DEJAR PENDIENTE DE APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia hasta tanto se complete el Expediente Administrativo y se corrija y subsane el Documento

Técnico de la misma, si es que finalmente procediese, conforme a lo que expresamente se recoge en los apartados nºs 6 y 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativos respectivamente a Consideraciones Administrativas y a Observaciones Técnicas. Fundamentalmente en cuanto a la Competencia Profesional de la Ingeniera Industrial Redactora de la Modificación Puntual.

## **9.- NUEVA DOCUMENTACIÓN REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:**

A raíz del acuerdo de la CPOTyU de sesión de 25 de Febrero de 2015, el Ayuntamiento de Socuéllamos remite, en fecha 2 de Febrero de 2016 (R. de Salida nº 460), la siguiente nueva:

### **Documentación Técnica**

Nuevo Documento Técnico suscrito por Código Arquitectura, de fecha Enero de 2016, V-1, descartando por tanto el Documento Técnico Informado en CPOTyU de 25 de Febrero de 2015; y de cuyo examen se comprueba que se han subsanado y justificado parcialmente las Observaciones Técnicas indicadas en dicha Comisión, de las que se destacan las que figuran en la Memoria Justificativa del Documento Técnico, relativas a:

- El mantenimiento de los Usos y Ordenanzas establecidas en las vigentes NN.SS. para el área afectada por la Modificación Puntual.
- El no incremento por tanto de Aprovechamiento Lucrativo de ningún tipo, eliminando por ello la necesidad de contemplar la necesidad de posibles incrementos de Dotaciones Públicas complementarias para el Conjunto Urbano.
- El carácter Detallado de la Modificación Puntual.
- La Legislación Urbanística específica en base a cuya aplicación se justifica el cumplimiento de la misma respecto de los objetivos concretos que persigue la Modificación Puntual.

### **Documentación Administrativa**

Únicamente se aporta Certificado expedido por el Sr. Secretario del Ayuntamiento mediante el que se acredita la inexistencia de alegaciones y reclamaciones durante la exposición pública de la Modificación Puntual.

En ningún caso se hace referencia a los Informes que, en materia de Accesibilidad exigió la CPOTyU de 25 de Febrero de 2015, y que deberían emitir tanto la actual Dirección Provincial competente en materia de Bienestar Social, como al menos una Entidad competente en dicha materia.

## **10.- NUEVAS CONSIDERACIONES A LA ÚLTIMA DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:**

Se estima que el Expediente Administrativo deberá completarse con los siguientes Informes Sectoriales ya recogidos y exigidos en el acuerdo de la CPOTyU de sesión de 25 de Febrero de 2015:

- Informe en materia de Accesibilidad emitido por la Dirección Provincial competente en materia de Bienestar Social.
- Informe de, al menos, una Entidad competente en materia de Accesibilidad.

## **11.- NUEVAS OBSERVACIONES TÉCNICAS A LA ÚLTIMA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:**

Considerando prácticamente correcto el último Documento Técnico de la Modificación Puntual remitido por el Ayuntamiento de Socuéllamos, de fecha Enero de 2016, V-1. Se estima que éste deberá completarse según recogen las siguientes Observaciones:

- Deberá especificarse y concretar la superficie aproximada a la que afecta el cambio de Alineaciones. Es decir, se deberá cifrar la reducción de la Superficie Neta Edificable del suelo afectado por el cambio de Alineaciones; y por tanto, el aumento de la superficie destinada a Vial Público. Debiéndose acotar además la anchura del tramo de Vial afectado por las nuevas Alineaciones.
- Deberá justificarse, en función de la Ordenanza Urbanística de aplicación al suelo afectado por la Modificación Puntual, Ordenanza a la que deberá hacerse referencia expresa e incluirse en el Documento Técnico, el no Incremento de Aprovechamiento Urbanístico que con la rectificación de las alineaciones el Suelo Neto Industrial afectado se reduce, puesto que la rectificación de Alineaciones supone el retranqueo de las mismas, y por tanto el no avance sobre el Viario Público.

## **12.- ACUERDO CPOTyU DE SESIÓN DE 22 DE FEBRERO DE 2016:**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA de la Modificación Puntual de referencia hasta que se complete el Expediente Administrativo y se subsane el Documento Técnico de la misma, según recoge de forma expresa el Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU en los apartados n<sup>os</sup> 10 y 11 relativos respectivamente a: Nuevas Consideraciones a la última Documentación Administrativa y a Nuevas Observaciones a la última Documentación Técnica remitidas por el Ayuntamiento.



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
Alarcos, 21 – 5<sup>a</sup> Planta 13071 Ciudad Real  
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

Comisión Provincial de  
Ordenación del Territorio  
y Urbanismo

### **13.- NUEVA DOCUMENTACIÓN REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:**

A raíz del acuerdo de la CPOTyU de sesión de 22 de Febrero de 2016, el Ayuntamiento de Socuéllamos remite, en fecha 12 de Abril de 2016 (R. de Salida nº 1.809), la siguiente nueva Documentación Administrativa y Técnica:

#### 1. Documentación Administrativa:

- Nuevo Informe en materia de Accesibilidad de la Dirección Provincial de Bienestar Social, de fecha 5 de Abril de 2016.

El Informe aportado, aunque es Favorable, continúa incidiendo en que aunque no se hace mención alguna a accesibilidad, en el momento en el que se redacte el documento de desarrollo, éste deberá ser remitido para la emisión del preceptivo Informe.

- Informe de AFYMOS (Asociación de familias y amigos de personas con alguna discapacidad) como Entidad competente en materia de Accesibilidad, de fecha 3 de Marzo de 2016.

El Informe aportado es Favorable y, entre otros, hace referencia a que en el apartado 2.5.3 del Documento Técnico se incluye una justificación relativa a que en el proceso de urbanización del vial al que hace frente el tramo cuya alineación se modifica, será el momento de considerar la aplicación de las normas de Accesibilidad correspondientes.

#### 2. Documentación Técnica:

- Nueva Documentación Técnica que incluye una Adenda, de fecha Febrero de 2016, que complementa al Documento Técnico de Versión Enero 2016, V-1, mediante la que:
  - Se justifica la Ordenanza Urbanística aplicable: Industrial y Equipamiento de las NN.SS., por lo que los parámetros de aprovechamiento quedan inalterables, regulándose el área industrial con aprovechamiento urbanístico por lo previsto en los Artículos 102 y 127 a 132 de las mencionadas NN.SS., correspondientes a las Zonas Industriales Consolidadas.
  - Se justifica el no incremento del Aprovechamiento Urbanístico: El no incremento del Aprovechamiento Urbanístico Lucrativo es consecuencia de la mayor anchura del Vial previsto en la Modificación respecto de la anchura prevista para él en las NN.SS., lo que conlleva la reducción del Suelo Neto Industrial inicialmente previsto en éstas.

La reducción del Aprovechamiento Urbanístico se justifica en el plano P-2 de la Modificación Puntual, relativo a la superposición de la Alineación actual y Alineación Modificada.

La longitud del cambio de Alineaciones afecta a una banda lineal de unos 145 m y a una anchura de unos 7 m en el extremo Oeste y de unos 5 m en el extremo Este,

colindante con el Instituto de Enseñanza Secundaria “Fernando de Mena”; por lo que al ensancharse la Avda. de Juan XXIII en el tramo afectado por la Modificación Puntual, se reduce la superficie Lucrativa Industrial, aumentando por tanto el Espacio Público.

Además, la Modificación Puntual también repercute en el Centro Escolar Municipal colindante el suelo sobre el que éste se encuentra (IES: “Fernando de Mena”).

- Por todo ello y respecto de lo que actualmente contemplan las NN.SS., la Modificación Puntual supone la siguiente alteración superficial:

- El Suelo Industrial Lucrativo se reduce en..... 942,00 m<sup>2</sup>s
- El Espacio Público Viario Total se amplía en..... 1.666,00m<sup>2</sup>s

La reducción de Suelo Industrial no supone que ninguna Edificación quede en la situación de Fuera de Ordenación.

#### **14.- NUEVAS CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS A LA ÚLTIMA DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:**

Sin Consideraciones Administrativas de ningún tipo.

#### **15.- NUEVAS OBSERVACIONES TÉCNICAS A LA ÚLTIMA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:**

Sin Consideraciones Técnicas de ningún tipo.

#### **ACUERDO CPOTyU:**

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.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar dos (2) 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 cuatro (4) copias en CD-ROM, formato PDF.

Finalmente, y en aplicación del Artículo 157 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, 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 - VILLARTA DE SAN JUAN - Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono Industrial Municipal, ubicado en la confluencia de la Autovía A-4 con la Carretera Autonómica CM-3113, de Villarta de San Juan a Argamasilla de Alba, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.**

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 19 de Enero de 2016, R. Único de Entrada nº 120.224.
- **Autor Documento Urbanístico:** Equipo Consultor S.L., Jesús Pintado Manzaneque. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:**
  - Anexo al Plan Parcial de Mejora de fecha Diciembre 2009: Noviembre 2015.
  - Documento de Asunción de Ordenación Detallada del Plan Parcial de Mejora: Marzo 2015.
  - Proyecto de Urbanización: Marzo de 2015, Revisión Diciembre 2015.
  - El PAU consta además de Proyecto de Reparcelación Forzosa, y del que no se ha dispuesto.

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

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** NN.SS. (B), C.P.U. de 28 de Febrero de 1991, sin publicación.
- **Población:** 2.953 habitantes (INE 1-1-2015)
- **Objeto:** Desarrollo del PAU de iniciativa Municipal del Plan Parcial de Mejora que fue Informado de forma Preceptiva y Vinculante en CPOTyU de sesión de 16 de Diciembre de 2009.
- **Superficie:** 127.587,16 m<sup>2</sup>.
- **Situación:** En la confluencia de la Autovía A-4 y la Carretera Autonómica CM-3113, de Villarta de San Juan a Argamasilla de Alba, con acceso al Sector desde la CM-3113.
- **Sistema:** Gestión Directa (Agente Urbanizador: Ayuntamiento de Villarta de San Juan)

- **Trámite anterior:** El PAU de referencia fue tramitado anteriormente en CPOTyU de sesión de 22 de Febrero de 2016

## 2.- TRÁMITE:

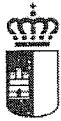
El expediente se remite para Informe según establecen los Artículos 38,3 y 122 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

- **Aprobación de las Bases:** No exigible al tratarse de Gestión Directa.
- **Información Pública de las Bases:** No exigible al tratarse de Gestión Directa.
- **Resultado de la Información Pública de las Bases:** No exigible al tratarse de Gestión Directa.
- **Información Pública de la Alternativa Técnica:** D.O.C.M. nº 77 de 22 de Abril de 2015 y Diario La Tribuna de Ciudad Real de 13 de Abril de 2015.
- **Resultado de la Información Pública de la Alternativa Técnica:** Sin alegaciones de ningún tipo.
- **Acto de Apertura de Plicas:** No exigible al tratarse de Gestión Directa.
- **Resultado del Acto de Apertura de Plicas:** No exigible al tratarse de Gestión Directa.
- **Fecha de la Certificación de la Información Pública de la Alternativa Técnica:** 11 de Enero de 2016.

### Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Disposiciones de Alcaldía.
- Informes Municipales de Secretaría.
- Certificado de Secretaría.
- Informe Técnico Municipal.
- Petición de Informes Sectoriales.
- Publicaciones efectuadas.
- Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y D. Timoteo Muñoz Rico.
- Informes Sectoriales considerados cuando se Informó, de forma Preceptiva y Vinculante, el Plan Parcial de Mejora en CPOTyU de sesión de 16 de Diciembre de 2009:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana	X		Según la Oficina de Planificación Hidrológica la Actuación es compatible con el Plan Hidrológico I con las limitaciones indicadas Se resalta que el Volumen anual demandado no supera las dotaciones y volúmenes que establece el Plan Hidrológico I de cuenca



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
 Alarcos, 21 – 5º Planta 13071 Ciudad Real  
 Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

Comisión Provincial de  
 Ordenación del Territorio  
 y Urbanismo

Dirección General del Agua	X		Se aporta. Sin competencias en materia de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento (Afección del desarrollo del P.P.M. respecto de la Autovía A-4)	X		Informe Favorable
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario

Carreteras de la J.C.C.M. (CM-3113 de Villarta de San Juan a Argamasilla de Alba)	X		Informe con Observaciones
Carreteras de la Excmo. Diputación Provincial		X	No resulta necesario
Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía	X		Visado Autorizable con Control Arqueológico
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	Se desconoce su necesidad
Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado por el Ayuntamiento
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social (Cocemfe-Castilla La Mancha)		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado por el Ayuntamiento
Delegación Provincial de Educación y Ciencia	X		Sin objeciones al desarrollo del P.A.U.
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	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado por el Ayuntamiento
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas (Dragados y Aquagest, S.A.)	X		<u>Aquagest, S.A.:</u> Informe emitido el <u>10 de Noviembre de 2005</u> , no concluyente respecto de Abastecimiento y Alcantarillado. <u>Dragados:</u> Informe emitido el <u>22 de Mayo de 2006</u> . La E.D.A.R. existente en el Municipio es capaz de absorber los caudales y parámetros de contaminación indicados en el P.O.M.
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición

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

- Respecto de la Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización del PAU de referencia, y aunque el Ayuntamiento no acredita documentalmente el estado Administrativo en el que se encuentra la misma, se advierte que según figura en la Documentación Administrativa remitida por el Ayuntamiento de Villarta de San Juan: con fecha 20 de Febrero de 2014 se emitió Resolución por parte de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, por la que se declara vigente la Resolución de 4 de Febrero de 2009 de la entonces Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Ciudad Real, sobre Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización del Polígono Industrial de Villarta de San Juan, promovido por este Ayuntamiento, por lo que se concluye que no se considera necesario realizar un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental adicional al que se realizó para el Proyecto.

### 3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye:

- El “Documento de Asunción de la Ordenación Detallada” establecida en el Plan Parcial de Mejora Informado en CPOTyU de sesión de 16 de Diciembre de 2009, y Aprobado Definitivamente posteriormente, y de forma indirecta, por el Ayuntamiento Pleno de sesión de 7 de Octubre de 2010, ya que se advierte que el Ayuntamiento confunde Aprobación Inicial con Aprobación Definitiva y viceversa. Confusión que se deduce de la lectura comparada de los acuerdos de Ayuntamiento Pleno de sesiones de 5 de Octubre de 2009, donde el Plan Parcial de Mejora fue Aprobado Inicialmente, y el de 7 de Octubre de 2010, donde de forma indebida se corrige el acuerdo Plenario anterior (BOP nº 124, de 15 de Octubre de 2010)
- El Anexo al Plan Parcial de Mejora Informado en CPOTyU de 16 de Diciembre de 2009, mediante el que se reajustan determinados repartos superficiales del Polígono Industrial como consecuencia de las subsanaciones señaladas en el Informe de la Dirección General de Carreteras, de fecha 2 de Septiembre de 2009, y de las recomendaciones respecto de las dimensiones exigidas posteriormente por la mencionada Dirección General, en fecha 21 de Septiembre de 2015, en las que se determina un radio interior de 12,50 m, y un radio exterior de 19,50 m, con una anchura de arcenes de 1,00 y 0,50 m respectivamente, modificándose también las trayectorias de aproximación incorporándose un drenaje superficial de 65,00 m de longitud.
- El Proyecto de Urbanización del ámbito total del Polígono Industrial.

**Normativa Urbanística comparada entre el Plan Parcial de Mejora Informado en CPOTyU de 16 de Diciembre de 2009 y el Programa de Actuación Urbanizadora actual.**



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
 Alarcos, 21 – 5º Planta 13071 Ciudad Real  
 Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

Comisión Provincial de  
 Ordenación del Territorio  
 y Urbanismo

	N.N.S.S.	PPM	PAU
(□)	Superficie Total	127.587,16 m <sup>2</sup> s	Ídem
	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	Ídem
	Uso Principal	Industrial y Terciario Comercial	Ídem
	Edificabilidad Bruta (lucrativa)	0,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Ídem
	Coeficiente de homogeneización. En su caso	No se establece	Ídem
	Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	96.024,36 u.a.	Ídem
(●)	Aprovechamiento Tipo	0,75 m <sup>2</sup> th/m <sup>2</sup> s	0,828 m <sup>2</sup> th/m <sup>2</sup> s
(*)	Superficie Neta	84.817,80 m <sup>2</sup> s	Ídem
	<b>Ordenanza</b>	Las Ordenanzas Particulares del P.P.M.	Ídem
	Parcela mínima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uso Industrial: 300,00 m<sup>2</sup>s</li> <li>- Uso Terc. y Com: 500,00 m<sup>2</sup>s</li> </ul>	Ídem
	Frente mínimo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uso Industrial: 10,00 m</li> <li>- Uso Terc. y Com: No se establece</li> </ul>	Ídem
	Retranqueos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uso Industrial: 5,00 m a Calle y 3,00 m a linderos si se opta por él</li> <li>- Uso Terc. y Com: Según Línea Límite de Edificación de la Autovía A-4 (50 m desde arista exterior de la calzada) y 5,00 m a fachada no afectada por la A-4</li> </ul>	Ídem
	Número de Plantas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uso Industrial: 1 ó 2, según Usos</li> <li>- Uso Terc. y Com: 2</li> </ul>	Ídem
	Altura	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uso Industrial: 10,00 m, salvo excepciones</li> <li>- Uso Terc. y Com: 15,00 m, salvo excepciones</li> </ul>	Ídem
	Ocupación	90% para Usos Industrial, Terciario y Comercial	Ídem



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
 Alarcos, 21 – 5<sup>a</sup> Planta 13071 Ciudad Real  
 Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

Comisión Provincial de  
 Ordenación del Territorio  
 y Urbanismo

Edificabilidad neta		- Uso Industrial: 1,00 $m^2t/m^2s$ - Uso Terc. y Com: 1,50 $m^2t/m^2s$	Ídem
Número Máximo de Viviendas / Densidad		Uso Industrial	Ídem

(□) Los 127.587,16 m<sup>2</sup>s proceden de los Polígonos Catastrales:

- Polígono Catastral nº 8, Parcelas Catastrales nº 20, 33, 41, 42, 43 y 44.
- Polígono Catastral nº 9, Parcela Catastral nº 6.

(●) El Anexo al Plan Parcial de Mejora del PAU cita erróneamente en la página 8 del mismo que el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto asciende a 0,828 uas/m<sup>2</sup>a, ya que confunde Aprovechamiento Tipo con Edificabilidad Bruta del Sector. En cualquier caso, en el PAU, continúa manteniéndose el Aprovechamiento Tipo considerado en el Plan Parcial de Mejora Informado por la CPOTyU de 16 de Diciembre de 2009, ascendiendo éste a 0,75 m<sup>2</sup>th/m<sup>2</sup>s.

(\*) Los 84.817,80 m<sup>2</sup>s se descomponen a su vez en:

- 52.802,21 m<sup>2</sup>s con destino Industrial.
- 9.602,45 m<sup>2</sup>s con destino 10% AT/AR.
- 22.413,14 m<sup>2</sup>s con destino Comercial/Terciario.

**Estándares mínimos de calidad urbana comparados entre el Plan Parcial de Mejora Informado en CPOTyU de 16 de Diciembre de 2009 y el Programa de Actuación Urbanizadora actual.**

	<b>LOTAU / Reglam.</b>	<b>PPM</b>	<b>PAU</b>
<b>Superficie a ordenar</b>		127.587,16 m <sup>2</sup> s	Ídem
Edificabilidad lucrativa total		96.024,36 m <sup>2</sup> t	Ídem
Dotacional	6.379,36 m <sup>2</sup> s	6.379,36 m <sup>2</sup> s	Ídem
Zonas Verdes	12.758,71 m <sup>2</sup> s	14.867,76 m <sup>2</sup> s	14.888,21 m <sup>2</sup> s
Aparcamiento Público	240 Plazas	334 Plazas	Ídem
Superficie neta		84.817,80 m <sup>2</sup> s	Ídem
Aprovechamiento		96.024,36 u.a.	Ídem
Suelo 10% A.T.A.R. (9.602,43 u.a.)		No se establece	Ídem
Instalaciones propias		No se establecen	Ídem
Red viaria		21.522,24 m <sup>2</sup> s	21.501,80 m <sup>2</sup> s

(○) Los 96.024,36 m<sup>2</sup>t se descomponen a su vez en:

- 62.404,65 m<sup>2</sup>t con destino Industrial.
- 33.619,71 m<sup>2</sup>t con destino Comercial/Terciario.

#### **4.- PROYECTO 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 que discurre principalmente por la calzada hasta conectar con el punto de vertido en la red existente y balsa.
- **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 telecomunicaciones:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telecomunicaciones (telefonía).
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el proyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el proyecto de urbanización.

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

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

#### **5.- PLICA CERRADA:**

No exigible al tratarse de Gestión Directa.

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

No exigible al tratarse de un desarrollo mediante Gestión Directa. No obstante se resalta en cuanto a Convenios, el suscrito en fecha 5 de Mayo de 2014 entre el Ayuntamiento de Villarta de San Juan y D. Timoteo Muñoz Rico para la aportación al PAU de la parcela nº 6 del Polígono Catastral nº 9, cuya superficie asciende a 3.532 m<sup>2</sup> según Catastro, y a 3.285 m<sup>2</sup> según reciente medición.

El Convenio Urbanístico suscrito por D. Timoteo Muñoz Rico fue publicado conjuntamente, y de forma expresa, con la Alternativa Técnica del PAU.

No obstante el convenio se sustituye por una relación de compromisos asumidos, según se establece en el Artículo 110 del TRLOTAU.

El Ayuntamiento de Villarta de San Juan, como urbanizador por gestión directa, viene a expresar la relación de compromisos que asume en el presente Programa y para el mejor desarrollo y ejecución del Polígono Industrial del municipio:

- a. Redacción del Programa de Actuación Urbanizadora del referido ámbito, con todos sus documentos y anejos.
- b. Continuar la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora referido en los apartados anteriores, en el seno del propio Ayuntamiento, como ante cuantas Administraciones sea preciso.
- c. Redacción de Proyecto de Urbanización del ámbito.
- d. Redacción de documento reparcelatorio o análogo, en la modalidad que, dentro de las determinaciones legales, más conveniente resulte para la gestión del ámbito, así como, en su caso, su elevación a documento notarial, y, en todo caso tramitación hasta la inscripción registral de las fincas resultantes conforme a los dictados del Real Decreto 109371997, de 4 de julio.
- e. A la ejecución completa de las obras de urbanización del ámbito. Las obras siempre y cuando el Ayuntamiento tenga la disponibilidad de los terrenos, se prevé el inicio de su ejecución material **dentro de su primer año** de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los **cinco años** desde su inicio, tal y como marca el artículo 110.3 b) TRLOTAU.
- f. No obstante el Ayuntamiento de Villarta podrá prorrogar dichos plazos de forma motivada y justificando debidamente dicha necesidad siempre que se produzcan circunstancias ajenas a la voluntad de esta administración local.
- g. En este sentido, el Excmo. Ayuntamiento de Villarta de San Juan en caso de ser necesario, instará la autorización judicial de entrada en inmuebles, ejecutando las medidas de ejecución forzosa de los acuerdos relativos al presente Programa y sus instrumentos complementarios que resulten precisas para su mejor ejecución.

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

La superficie afectada del PAU es de 127.587,16 m<sup>2</sup>, siendo el Ayuntamiento propietario de 124.302,16 m<sup>2</sup>, lo que representa el 97,42%. Existiendo además un solo propietario con 3.285 m<sup>2</sup>.

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

El Ayuntamiento ostenta la total propiedad del ámbito salvo la parcela 6 del polígono 9, propiedad de D. Timoteo Muñoz Rico que ha suscrito convenio urbanístico.

Dicho convenio regula la relación entre el urbanizador público y el único propietario de suelo, si bien, se considera oportuno incluir este apartado y realizar el cálculo del coeficiente de intercambio para la posibilidad de pago en especie por dicho propietario, siendo de aplicación subsidiaria en caso de nulidad, anulabilidad o ineeficacia por cualquier causa del convenio suscrito.

## 2. Gastos de urbanización:

CONCEPTO	NOTAS	IMPORTE PARCIAL	21% IVA	IMPORTE TOTAL
URBANIZACIÓN				
Ejecución Material (PEM)	PEM	1.008.056,98		
Gastos Generales: 13% PEM	13,0%	131.047,41		
Beneficio Industrial: 6% PEM	6,0%	60.483,42	251.913,44	<b>1.199.587,81</b>
PROYECTOS % PEM		125.000,00	26.250,00	125.000,00
Redacción PAU				
Topografía + Geotécnico				
Proyecto de Urbanización				
Proyecto Instalación Eléctrica				
Proyecto de Reparcelación				
Coordinación de Seguridad y Salud				
Dirección de obra				
Visados Colegiales				
NOTARIO, REGISTRO Y OTROS: % PEM	1,0%		2.116,92	10.080,57
LICENCIAS Y TASAS: % PEM	1,0%			10.080,57
GESTIÓN DEL PROGRAMA: % PEM	0,0%			0,00
MANTENIMIENTO URBANIZACIÓN % PEM	1,0%		2.116,92	10.080,57
TOTAL A				1.354.829,52
BENEFICIO DEL URBANIZADOR: % A	0,0%			
GASTOS FINANCIEROS: % A	0,0%			
TOTAL B				

Total A + B	1.354.829,52
21% IVA	282.397,28
<b>TOTAL IVA INCLUIDO</b>	<b>1.637.226,80</b>
Indemnizaciones y otros	0,00
Total C	0,00
<b>TOTAL COSTE PROGRAMA (/SIN IVA)</b>	<b>1.354.829,52</b>
<b>TOTAL COSTE PROGRAMA (CON IVA)</b>	<b>1.637.226,80</b>

### 3. Retribución de los costes de urbanización:

El Ayuntamiento de Villarta de San Juan ha realizado un ingente esfuerzo para la adquisición de los suelos incluidos en el ámbito, si bien no ha sido posible la adquisición de la totalidad del mismo, únicamente no ha sido posible con el citado propietario de suelo con quien se ha suscrito convenio.

En consecuencia, sobre los datos valorativos expresados del precio del Programa y de los suelos resultantes de la actuación susceptibles de apropiación por los particulares, procede señalar como porcentaje de intercambio o de retribución en terrenos edificables al urbanizador (R), el resultante de la siguiente fórmula:

$$R = \frac{\text{Precio del Programa (IVA no incluido)}}{\text{Valoración de los terrenos resultantes (susceptibles de apropiación)}}$$

De donde se obtiene:

$$R = \frac{1.354.829,52 \text{ €}}{1.747.451,22 \text{ €}} = 0,77532 = 77,532\%$$

Todas las anteriores operaciones se resumen en la tabla siguiente:

<b>DATOS INICIALES</b>		
PRECIO DEL PROGRAMA (IVA NO INCLUIDO)	1.354.829,52	A+ B+C1
SUPERFICIE DEL PAU	127.587,16	
EDIFICABILIDAD (PAU)	96.024,36	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO
APROV. LUCRATIVO PRIVATIVO (90%)	86.421,92	
<b>METODO M<sup>2</sup> INICIAL</b>		

VALOR DEL SUELO BRUTO	2,40	
REPERCUSIÓN PROGRAMA / APROVECHAMIENTO LUCR. PRIV	15,677	€/m <sup>2</sup> t
REPERCUSIÓN DEL SUELO BRUTO / APROVECH. LUCR. PROV	3,5432	€/m <sup>2</sup> t
VALOR M <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVATIVO	20,22	€/m <sup>2</sup> t
% REPERCUSIÓN PROGRAMA	77,532%	
% REPERCUSIÓN TERRENO	22,468%	

#### **4. Participación de la Administración en el aprovechamiento del ámbito:**

A la Administración le corresponderá la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento objetivo (lucrativo) capaz para materializar el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto previsto en el Programa de Actuación Urbanizadora para el Sector.

#### **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 PAU de referencia deberá ser completado y corregido respecto de cada una de las mencionadas Observaciones parciales, siempre con carácter previo a que el Ayuntamiento lo Apruebe y se Adjudique su desarrollo, al ser éste mediante Gestión Directa

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

El Expediente Administrativo del PAU deberá completarse únicamente con:

- Informe de Cocemfe-Ciudad Real, como Entidad competente en materia de Accesibilidad.
- Nuevo Informe de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real, ya que el Informe Favorable del que se dispuso en su momento fue respecto del Plan Parcial de Mejora. En este sentido, se comprueba que el Ayuntamiento acredita la petición de este Informe del que no se dispone a día de hoy. (Tramo afectado: PK 146+750 al 147+319 MD de la A4).
- Nuevo Informe de la Dirección Provincial competente en materia de Accesibilidad, al considerar que el emitido por ésta, fechado el 5 de Octubre de 2015, se considera insuficiente.

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

- El Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto que se cita en la página 8 del Anexo al Plan Parcial de Mejora, cifrado en 0,828 uas/m<sup>2</sup>a, realmente ascendería a 0,752 m<sup>2</sup>th/m<sup>2</sup>s,

coincidente en este caso con la Edificabilidad Bruta Lucrativa del ámbito de desarrollo del Plan Parcial de Mejora.

Los 0,828 uas/m<sup>2</sup>a realmente serían, o se corresponderían, con la Edificabilidad Bruta del Sector Urbanizable Industrial considerando la Edificabilidad Dotacional Pública que se podría materializar sobre los 6.379,36 m<sup>2</sup>s; Uso Público al que se le atribuye una Edificabilidad Neta de 1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- Las Ordenanzas Urbanísticas recogidas en el “Documento Técnico de la Asunción de la Ordenación Detallada” del PAU, relativas tanto para los Equipamientos Públicos (Apartado 6,3, pág. 12), como para las Zonas Verdes Públicas (Apartado 6,4, pág. 13) deberán corregirse y ajustarse a lo que respecta de las mismas establece el Informe emitido el 14 de Abril de 2016 (R. Interno de Anotación nº 71.146) por el Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

#### **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.
- Los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) deberán cumplir lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha. Así mismo deberán reflejarse las plazas reservadas a minusválidos.
- Deberá existir mobiliario urbano y jardinería y reflejarse en el proyecto de urbanización, según se establece en el Artículo 115 del TRLOTAU.

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

Sin Plica cerrada al tratarse de Gestión Directa.

#### **6.5.- Observaciones en cuanto a la Proposición Jurídico-Económica:**

Sin observaciones que realizar al respecto.

### **7.- ACUERDO CPOTyU DE SESIÓN DE 22 DE FEBRERO DE 2016:**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, oída la intervención de D. Jesús Motos Martínez-Esparza, como Vocal Suplente en materia de Medio Ambiente en la CPOTyU, en representación de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, acuerda DEJAR SOBRE LA MESA el PAU de referencia hasta tanto se informe por el Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural:

- La procedencia o no de incluir dentro del ámbito del Plan Parcial de Mejora del PAU la Zona Verde y el Suelo Dotacional, en ambos casos de Sistema Local, ubicados al Norte de la Actuación, y sobre los que existe vegetación natural o arbórea que debería haberse dejado fuera de las actuaciones del Plan Parcial de Mejora del que ahora consta el PAU, según establece la Resolución de 1 de Abril de 2008 de la Dirección General de Evaluación Ambiental sobre la Evaluación Ambiental de la Modificación Puntual de las NN.SS. de Villarta de San Juan que planteaba el Plan Parcial de Mejora (Expte: PL/OT/CR/1064, Publicado en el DOCM nº 99, Fasc. I, de 14 de Mayo de 2008).
- La Vigencia a día de hoy de la Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización del PAU, de la que el Ayuntamiento de Villarta de San Juan argumenta que fue mediante Resolución de 20 de Febrero de 2014, de la entonces Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental.

Por lo que el acuerdo que adopta la CPOTyU, además de al Ayuntamiento de Villarta de San Juan, le será remitido también al mencionado Servicio de Medio Ambiente, junto con copia del CD-ROM comprensivo del PAU de referencia, donde figura el “Documento de la Asunción de la Ordenación Detallada” en el que se puede comprobar no solo las Zonas que se deberían haber excluido del Plan Parcial de Mejora sino también las Ordenanzas que establece el mencionado Plan Parcial tanto para los Equipamientos Públicos (Apartado 6.3, pág. 12 del Documento de Asunción Detallada) como para las Zonas Verdes Públicas (Apartado 6.4, pág. 13 del Documento de Asunción Detallada).

Al margen de lo anterior, se le adelanta al Ayuntamiento de Villarta de San Juan que también debería completar y subsanar tanto el Expediente Administrativo como el Documento Técnico del PAU según se indica expresamente en el apartado nº 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativo a “Consideraciones Generales”.

Durante la exposición de este punto del Orden del Día por parte del Ponente de la CPOTyU como de la deliberación al respecto por parte de la Comisión, se ausenta de la Sala de Juntas donde se celebra la sesión D. Jesús Pintado Manzaneque, al ser éste tanto el Redactor del PAU de referencia como el Vocal Titular en la CPOTyU en representación del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha.

## **8.- NUEVA DOCUMENTACIÓN RECIBIDA:**

1º.- A raíz del acuerdo de la CPOTyU de sesión de 22 de Febrero de 2016, se recibe Informe emitido, en fecha 14 de Abril de 2016 (R. Interno de Anotación nº 71.146), por el Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real, cuyo contenido es el que literalmente se transcribe a continuación:

Conforme con los dos requerimientos del Acuerdo, se comunica lo siguiente:



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
Alarcos, 21 – 5º Planta 13071 Ciudad Real  
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

**Comisión Provincial de  
Ordenación del Territorio  
y Urbanismo**

- 1) La Resolución de 1-4-2008, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la evaluación ambiental del Plan Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Villarta de San Juan (Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 14-5-2008 / con corrección de errores de 22-9-2008 en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 14-10-2008), dispuso en su apartado 4 ('Identificación de los efectos más relevantes en el Medio Ambiente / Efectos sobre la flora y la fauna') que "existe una zona al norte de la superficie de actuación donde se aprecia vegetación natural o arbórea, que deberá dejarse fuera de las actuaciones", la cual no fue considerada para su exclusión en el Informe de Adecuación, de 17-11-2009, emitido por el antiguo Servicio de Evaluación Ambiental.

El citado ámbito, actualmente clasificado como suelo urbanizable de uso dotacional como zona verde y de equipamiento, forma parte de un monte con vegetación arbórea y arbustiva natural sobre el elemento geomorfológico de protección especial denominado 'paleosuelos de interés científico' (paleodunas), siendo por tanto potencialmente clasificable en un futuro planeamiento de ordenación municipal como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (previsiblemente 'Natural'), conforme con el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (art. 5.1.b).

Por todo lo cual, se concluye que procede "incluir dentro del ámbito del Plan Parcial de Mejora del PAU la Zona Verde y el Suelo Dotacional, en ambos casos de Sistema Local, ubicados al Norte de la Actuación" (Acuerdo, pág. 13), aunque por razones de coherencia entre el ámbito objeto de este requerimiento de informe y el espacio en el que se ubica, procede la modificación de las determinaciones de uso e intensidad contenidas en el Documento de asunción de la ordenación detallada del PAU (Marzo 2015) en los siguientes términos previa consulta al Servicio de Urbanismo:

<<Respecto "la zona al norte de la superficie de actuación" los usos permitidos serán compatibles con los recursos naturales existentes, las intensidades serán conformes con la Instrucción Técnica de Planeamiento vigente referidas a la superficie máxima de ocupación de construcciones o edificaciones -fijas o desmontables- ("no podrá superar el 10 % de la superficie total de la finca", art. 4.3), computándose en el global las ya existentes, y considerando, si procede, la normativa en materia de evaluación de impacto ambiental, y en todo caso la sectorial, especialmente en materia de carreteras (teniendo en cuenta la inmediata autovía A-4), concluyendo además que:

- a) En el apartado 6.3 –Ordenanza de Equipamientos Públicos (EP) / Artículo 8: Condiciones Particulares de la Edificación / Tipo de construcción–, se deberá disponer el siguiente uso admisible:

-Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, en particular almacenes de materias primas y aperos, aisladas y no significativas asociadas a los usos del ámbito (eliminando "Edificación adosada"), con sustitución de la "Altura máxima: 15 m, salvo usos tales como salas de proyección que requieran instalaciones especiales" por 'Altura máxima: 8'5 m a cumbre, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las

*características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos' y sustitución del "Nº de plantas: Tres plantas" por 'Nº de plantas: Dos plantas'.*

b) En el apartado 6.4 –Ordenanza de zonas verdes (ZV) / Artículo 9: Condiciones de las zonas verdes / 2.) En las Zonas Verdes son usos admisibles: –, se deberá eliminar “El estacionamiento público bajo rasante”, y disponer los siguientes usos admisibles:

-Los de esparcimiento que no comporten alteración o eliminación de vegetación natural y tampoco edificación o construcción, sin que en todo caso supongan alteración de la topografía del terreno (en sustitución de “Los de esparcimiento”), incluidos los quioscos desmontables en las condiciones dispuestas en el apartado 3.).

-Las infraestructuras relacionadas con el uso de esparcimiento, sin que en todo caso supongan alteración de la topografía del terreno (en sustitución de “Las infraestructuras”).

-Los adscritos al sector primario no constructivos precisos para la utilización y explotación forestal o análoga a la que los terrenos están efectivamente vinculados.

-Usos dotacionales de titularidad pública afectos a la zona verde, en concreto a su sistema viario.

2) Respecto la “vigencia a día de hoy de la Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización del PAU” (Acuerdo, pág. 13), se informa que por Resolución de 20-1-2014, de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, de la que se adjunta copia, se declara vigente “durante tres años desde la fecha de recepción de esta Resolución” la Resolución de 4-2-2009, de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Ciudad Real, sobre la Evaluación del Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización de Polígono Industrial en el término municipal de Villarta de San Juan, la cual es notificada al Ayuntamiento mediante escrito de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, de 26-2-2014, por lo que es todavía vigente a día de la fecha.

2.-El Informe emitido por el Servicio de Medio Ambiente le fue remitido a su vez por el Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de Fomento al Ayuntamiento de Villarta de San Juan para conocimiento y efectos oportunos de éste en fecha 15 de Abril de 2016 (R. Único de Salida nº 350.216).

#### **ACUERDO CPOTyU:**

A la vista fundamentalmente de la conclusión a la que llega el Informe del 14 de Abril de 2016 emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, en cuanto a que: “procede incluir dentro del ámbito del Plan Parcial de Mejora del PAU la Zona Verde y el Suelo Dotacional, en ambos casos de Sistema Local, ubicados al Norte de la Actuación”; considerando igualmente además las condiciones relativas a la modificación de las determinaciones de uso e intensidad

contenidas en el Documento de Asunción de la Ordenación Detallada del PAU, que de forma expresa figuran en el Informe Medio Ambiental al que se hace referencia.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como INFORME Preceptivo del PAU 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 CPOTyU.

No obstante, antes de que el Ayuntamiento Apruebe Definitivamente y Adjudique el desarrollo del PAU 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 PAU 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 PAU; a los que, según establece el Artículo 120,4 del Texto Refundido de la LOTAU, 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 CPOTyU 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 cumplimiento total de la Resolución, Vigente al día de hoy, de la Evaluación de Impacto Ambiental publicada en el DOCM nº 36 de 20 de Febrero de 2009 (Resolución de 4 de Febrero de 2009, de la entonces Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Ciudad Real sobre la Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización del Polígono Industrial de Villarta de San Juan, cuyo promotor es el Ayuntamiento). Resolución de Vigencia de 20 de Febrero de 2014 de las entonces Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura.

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 LOTAU, relativa a “La ejecución mediante Actuaciones Urbanizadoras”, y en especial en cuanto a lo que determina el Artículo 115 del mismo.

Durante la exposición de este punto del Orden del Día por parte del Ponente de la CPOTyU como de la deliberación al respecto por parte de la Comisión, se ausenta de la Sala de Juntas donde se celebra la sesión D. Jesús Pintado Manzaneque, al ser éste tanto el Redactor del PAU de referencia como el Vocal Titular en la CPOTyU en representación del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha.

#### 4.- SUELO RUSTICO

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

**4.1 - HERENCIA - Expediente 1/2016 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de NAVE PARA USO AGRÍCOLA, promovido por D. PATRICIO JOSÉ COBOS GARCÍA-HIDALGO, 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 y Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.**

##### CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 74, parcela 141.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 35.789 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 721,11 m<sup>2</sup> (Ya existe una nave de 144 m<sup>2</sup> y un cuarto para pozo de 4,62 m<sup>2</sup>)
- **Superficie ocupada:** 869,73 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Enrique Terleira Fernández. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** Nave para uso agrícola.

##### ACUERDO CPOTyU:

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 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:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58

del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca Registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la Calificación Urbanística Otorgada.

- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2º,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.
- 5º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

En aplicación del Artículo 56,2 del TR/LOTAU y del Artículo 15,2 del Reglamento de Suelo Rústico, el posible deterioro que en su caso puedan sufrir los accesos utilizados para el desarrollo de la Actividad de la Calificación Urbanística ahora Otorgada, así como la reparación o acondicionamiento de éstos, deberá ser realizada siempre tanto por el promotor de la misma como por todos aquellos que, en general, hagan uso de dichos accesos.

Pudiendo estar esta responsabilidad recogida de forma implícita en la Licencia que finalmente conceda el Ayuntamiento mediante cualquier forma de garantía, fianza, etc.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Calificación Urbanística otorgada, como de comprobar lo que establece el Artículo 29, 6, 2º párrafo del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU (Decreto 34/2011, de 26/04/2011, DOCM nº 82 de 29 de Abril de 2011); el Ayuntamiento deberá aportar además:

- A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.
- B) Copia de la Inscripción Registral de la Calificación Urbanística Otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los Artículos 58 y 17 del TR/LOTAU y RSR/LOTAU respectivamente; al haber sido dicha constancia Registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la Licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la Calificación Urbanística Otorgada.

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas.

**4.2 - CAMPO DE CRIPTANA - Expediente 7/2016 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para construcción de NAVE ALMACÉN DE SEMILLAS E INSTALACIÓN DE UNA LÍNEA AÉREA DE 15 kV Y C.T. AÉREO DE 50 kVA, promovido por AGROS DE BENITO Y BONILLO 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, Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 31, parcela 37.
- **Suelo:** Rústico de Especial Protección por su valor agrícola. SRP-C
- **Superficie de la parcela:** 29.444 m<sup>2</sup>
- **Superficie construida:** 415,84 m<sup>2</sup>
- **Superficie ocupada:** 467,59 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** T.R del P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución de la Nave Almacén de semillas realizado por D. Jesús Pedro Plaza Calonge y el Proyecto de Instalación de Línea Aérea de 15 kV y C.T. aéreo de 50 kVA por D. Miguel Ángel González Araque. Ingenieros Técnicos Industriales.
- **Uso y descripción:** La edificación que se pretende construir está destinada a almacenamiento y custodia de herramientas, utillaje y plantas destinadas todas ellas a la explotación y trabajos destinados a la explotación de las fincas y aprovechamientos agrícolas.

1. La plantación de nuevos cultivos leñosos como son el Almendro, el Pistacho, el Olivo, y la vid. Para los cuales requiere la gestión, preparación y mantenimiento de plantas e injertos necesarios en la plantación.

2. La custodia y mantenimiento de cereales y leguminosas recogidas durante el periodo de recolección en nuestras explotaciones

- ✓ para seleccionar y almacenar parte de ellas como semilla en la siguiente campaña.
- ✓ y con el resto, para mejorar los precios de venta periodificandola dado que los precios fluctúan bajando en la campaña de recolección para subir en los meses siguientes debido a la oferta y la demanda.

### **Usos**

Los espacios que componen la construcción que se pretende y los usos y destinos de los mismos son los siguientes:

- I. VIVERO EXTERIOR PLANTAS. Espacio al aire libre destinado al acceso con vehículos para la distribución, almacén, plantación, tratamiento y mantenimiento de plantas e injertos. Se distribuye por el contorno del área.
- II. PORCHE VEHÍCULOS. Para el acceso y estacionamiento de vehículos y maquinaria (furgón, tractor, pala).
- III. CARGA Y TRATAMIENTO SEMILLA. Espacio para la carga/descarga de semilla, tratamiento y almacenamiento. La semilla se almacena amontonada en un sitio accesible por una pala y un remolque con capacidad y espacio suficiente para maniobrar con tractor y remolque.
- IV. ALMACÉN HERRAMIENTAS Y MATERIALES. Espacio cubierto para guardar materiales, sacos, semillas, plantas, herramientas y productos.
- V. SERVICIOS, CUADRO DE INSTALACIONES, DEPÓSITO DE CARBURANTES. Espacio para instalaciones y servicios como son los de Riego, cuadro de instalación eléctrica, Depósitos de Agua y Gasóleo para la maquinaria.
- VI. INVERNADERO. Espacio interior Semi-cubierto para el almacenamiento de plantas protegidas.

La edificación consta de las siguientes dependencias: Nave almacén, Almacén utillaje, Depósito gas-oil, Aseo, Instalaciones de riego, Porche 1 Porche 2, Porche 3 e Instalación de Línea Aérea de Media Tensión a 15 kV, Centro de Transformación Aéreo de 50 kVA e instalación de Baja Tensión para la finca rural.

### **ACUERDO CPOTyU:**

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 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:

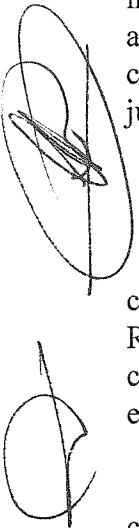
- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca Registral afectada se corresponde con la parcela sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada. La parcela mínima a vincular podrá ser de 15.000 m<sup>2</sup>, superficie necesaria para realizar la construcción proyectada.
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2<sup>a</sup>,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.
- 5º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

En aplicación del Artículo 56,2 del TR/LOTAU y del Artículo 15,2 del Reglamento de Suelo Rústico, el posible deterioro que en su caso puedan sufrir los accesos utilizados para el desarrollo de la Actividad de la Calificación Urbanística ahora Otorgada, así como la reparación o acondicionamiento de éstos, deberá ser realizada siempre tanto por el promotor de la misma como por todos aquellos que, en general, hagan uso de dichos accesos.

Pudiendo estar esta responsabilidad recogida de forma implícita en la Licencia que finalmente conceda el Ayuntamiento mediante cualquier forma de garantía, fianza, etc.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Calificación Urbanística otorgada, como de comprobar lo que establece el Artículo 29, 6, 2º párrafo del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU (Decreto 34/2011, de 26/04/2011, DOCM nº 82 de 29 de Abril de 2011); el Ayuntamiento deberá aportar además:

A) Informe de la posible existencia, o no, de algún tipo de Expediente Sancionador incoado por el Ayuntamiento, al tratarse de la Legalización de una construcción ya existente, así como de la Tipificación de la Infracción Urbanística que en su caso corresponda. En cualquier caso, si no existiera ningún tipo de Expediente Sancionador el Ayuntamiento deberá justificar los motivos de su inexistencia.



B) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

C) Copia de la Inscripción Registral de la Calificación Urbanística Otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los Artículos 58 y 17 del TR/LOTAU y RSR/LOTAU respectivamente; al haber sido dicha constancia Registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la Licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la Calificación Urbanística Otorgada.

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas.

**4.3 - ALMAGRO - Expediente 8/2016 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la LEGALIZACIÓN DE MODIFICACIONES EJECUTADAS Y AMPLIACIÓN DE NAVE DESTINADA AL ALMACENAMIENTO DE APEROS AGRÍCOLAS, promovido por D. JOSÉ ANTONIO GASCÓN RAMÍREZ, 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 y Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 30, parcela 181.
- **Suelo:** No Urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 11.358 m<sup>2</sup>
- **Superficie construida y ampliación:** 1.000 m<sup>2</sup> (600 m<sup>2</sup> existentes + 400 m<sup>2</sup> ampliación)

- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. David Romero Nieto. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** Existe una nave construida de 30 x 20 m y se va a efectuar una ampliación de dicha nave 20 m en sentido longitudinal, quedando la nave resultante de 50 x 20 m, con una superficie de 1.000 m<sup>2</sup>, su uso será para almacenamiento de aperos agrícolas.

#### **ACUERDO CPOTyU:**

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

1. Obtener el Informe Preceptivo y Vinculante favorable de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca Registral afectada se corresponde con las parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2ª,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
Alarcos, 21 – 5º Planta 13071 Ciudad Real  
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

Comisión Provincial de  
Ordenación del Territorio  
y Urbanismo

Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

5º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

En aplicación del Artículo 56,2 del TR/LOTAU y del Artículo 15,2 del Reglamento de Suelo Rústico, el posible deterioro que en su caso puedan sufrir los accesos utilizados para el desarrollo de la Actividad de la Calificación Urbanística ahora Otorgada, así como la reparación o acondicionamiento de éstos, deberá ser realizada siempre tanto por el promotor de la misma como por todos aquellos que, en general, hagan uso de dichos accesos.

Pudiendo estar esta responsabilidad recogida de forma implícita en la Licencia que finalmente conceda el Ayuntamiento mediante cualquier forma de garantía, fianza, etc.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Calificación Urbanística otorgada, como de comprobar lo que establece el Artículo 29, 6, 2º párrafo del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU (Decreto 34/2011, de 26/04/2011, DOCM nº 82 de 29 de Abril de 2011); el Ayuntamiento deberá aportar además:

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

B) Copia de la Inscripción Registral de la Calificación Urbanística Otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los Artículos 58 y 17 del TR/LOTAU y RSR/LOTAU respectivamente; al haber sido dicha constancia Registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la Licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la Calificación Urbanística Otorgada.

**4.4 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 9/2016 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de NAVE ALMACÉN DE MATERIAS PRIMAS Y APEROS, promovido por EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS VALDEGAR S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.**



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
Alarcos, 21 – 5<sup>a</sup> Planta 13071 Ciudad Real  
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

Comisión Provincial de  
Ordenación del Territorio  
y Urbanismo

## CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 147, parcela 1.
- **Suelo:** No Urbanizable de Especial Protección. Zona de Ordenación 9.8. Regadíos Pedregosos.
- **Superficie de la parcela:** 228,6959 Ha
- **Superficie a construir:** 640 m<sup>2</sup> (ya existen construidos 5.500 m<sup>2</sup>)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Agustín D. Grueso Muñoz. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** Nave cobertizo agrícola de 16 x 40 m para almacén de pacas.

## ACUERDO CPOTyU:

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

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca Registral afectada se corresponde con la parcela sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada. La superficie de parcela mínima a vincular a la nave agrícola proyectada podrá ser de 15.000 m<sup>2</sup>.
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2<sup>a</sup>,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los

correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

5º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Calificación Urbanística otorgada, como de comprobar lo que establece el Artículo 29, 6, 2º párrafo del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU (Decreto 34/2011, de 26/04/2011, DOCM nº 82 de 29 de Abril de 2011); el Ayuntamiento deberá aportar además:

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

B) Copia de la Inscripción Registral de la Calificación Urbanística Otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los Artículos 58 y 17 del TR/LOTAU y RSR/LOTAU respectivamente; al haber sido dicha constancia Registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la Licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la Calificación Urbanística Otorgada.

**4.5 - SOLANA DEL PINO - Expediente 16/2014 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de VIVIENDA UNIFAMILIAR Y NAVE DE APEROS-GARAJE, promovido por D. RAMÓN CASTILLEJOS MUÑOZ, 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 y Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 3, parcela 27.
- **Suelo:** Rústico.
- **Superficie de la parcela:** 11,092 Ha
- **Superficie a construir:** 141,58 m<sup>2</sup> de vivienda, 31,91 m<sup>2</sup> de porche y 54 m<sup>2</sup> de nave aperos-garaje.
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin planeamiento

- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Redactado en Julio de 2013 por D<sup>a</sup> Ángeles Navarro Navarro, Arquitecta.
- **Uso y descripción:** La vivienda ocupa la planta baja de una edificación y consta de las siguientes dependencias: salón-comedor, comedor, 3 dormitorios, uno de ellos con baños incorporado, baño, zaguán y porche. Así como nave para apeos-garaje en edificio independiente.
- **Trámite anterior:** El expediente de referencia fue tramitado anteriormente en CPOTyU de sesión de 25 de Julio de 2014.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El expediente tuvo entrada en los entonces Servicios Periféricos de Fomento, con fecha 28 de Abril de 2014, solicitando calificación urbanística.
2. El promotor solicitó Licencia de Obras con fecha 20 de Mayo de 2008.
3. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 25 de Abril de 2014.
4. La Información Pública de la solicitud de Calificación Urbanística y Licencia se realizó en el DOCM nº 52 de 17 de Marzo de 2014 y en el Periódico La Tribuna de Ciudad Real de 28 de Enero de 2014.
5. Informe del Técnico Municipal, de fecha 27 de Mayo de 2014, donde consta:

*PRIMERO.- La parcela está emplazada en el paraje denominado “Alcornocal”. Linda por el norte con las parcelas 15, 16 y 20 del mismo polígono y con el camino “Fuencaliente-Solana del Pino”; Este parcelas 21, 22, 25, 63, 64, 65, 66, 67, 68 y 69 del mismo Polígono; Sur Arroyo “La Canaleja”; Oeste Parcelas 28, 29, 30, 34 y 35 del mismo Polígono. Teniendo una extensión superficial de 11,092 Has. Dicha parcela está enclavada dentro del Parque Natural Valle de Alcudia y Sierra Madrona. Así como forman parte de la Zona LIC y ZEPA “Sierra Morena”.*

*SEGUNDO.- Las obras, construcciones e instalaciones previstas para uso en la actividad, ocuparía una extensión de aproximadamente 195,58 m<sup>2</sup>, con una distancia de aproximadamente 105 m al camino “Fuencaliente-Solana del Pino”, 340 ml al Arroyo “La Canaleja”. Y de más de 60 m. al lindero más cercano. La altura máxima respecto a la cota del terreno es de 5,70 m.*

*TERCERO.- Vista la descripción de las características esenciales y del uso de la instalación no se prevé que repercuta en los servicios urbanos y demás infraestructuras existentes.*

*CUARTO.- No existe formación de riesgo de núcleo de población según lo indicado en el Reglamento de Suelo Rústico, y como se puede apreciar en el plano adjunto. Por todo lo indicado anteriormente se cumple artículo 16 de TRRSR.*

*En conclusión a lo expuesto, informo con respecto a la necesidad de obtención de calificación urbanística.*

6. Transcurrido el período de información pública no han existido alegaciones, según consta en el Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de fecha 16 de Abril de 2014.
7. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no existieron alegaciones, por lo que el expediente, finalmente fue tramitado en CPOTyU de sesión de 25 de Junio de 2014.

#### **INFORME CONSIDERADO EN CPOTyU DE SESIÓN DE 25 DE JULIO DE 2014:**

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- La construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el Artículo 37, Actos que requieren Calificación, del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística otorgar la Calificación Urbanística, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.
- La Disposición Transitoria Primera, Regulación del Suelo Rústico en municipios sin planeamiento, del Reglamento de Suelo Rústico, establece:

*Los municipios que, a la entrada en vigor del presente Reglamento, no dispongan de ningún instrumento de planeamiento urbanístico, hasta que se aprueben y entren en vigor los correspondientes Planes de Delimitación de Suelo Urbano o de Ordenación Municipal, seguirán rigiéndose por las Normas Subsidiarias Provinciales, sin perjuicio de la aplicación directa de lo previsto en los artículos 16 y 46 de este Reglamento.*

*En todo caso cuando los terrenos estén sujetos a específica protección por la legislación sectorial o el planeamiento territorial por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección en este Reglamento.*

*No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en los terrenos referidos en el mismo podrá otorgarse calificación urbanística cuando se obtenga el previo informe favorable de la Administración sectorial correspondiente respecto de la compatibilidad del uso o actividad a implantar con la específica protección establecida, y además el Municipio acredite tanto haber iniciado, en el seno de la tramitación de su Plan de Delimitación de Suelo Urbano o de Ordenación Municipal, el trámite de consulta a que se refiere el número 2 del artículo 10 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, como la conformidad del uso o actividad a implantar con las previsiones contenidas en el instrumento de planeamiento en tramitación.*

La construcción proyectada se encuentra en zona de LIC, ZEPA y Zona Periférica de Protección del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona.

Se trata de una vivienda para uso residencial que cumple con lo establecido en el Artículo 16 del Reglamento de Suelo Rústico y que tiene el informe favorable del Director-Conservador del Parque Nacional Valle de Alcudia y Sierra Madrona del Servicio de Montes y EE.NN. de los Servicios Periféricos de Agricultura.

No obstante el Municipio **no ha acreditado** tanto haber iniciado, en el seno de la tramitación de su Plan de Delimitación de Suelo Urbano o de Ordenación Municipal, el trámite de consulta a que se refiere el número 2 del Artículo 10 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, como la conformidad del uso o actividad a implantar con las previsiones contenidas en el instrumento de planeamiento en tramitación.

- El Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico establece que en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes, los siguientes usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociadas:

2. Uso residencial familiar

- El Artículo 12, Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente, establece:

*En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección PODRÁN realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el Artículo 11, siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesario para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen especial de protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros.*

*A estos efectos, la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.*

Se trata de un uso permitido en el Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico y tiene el informe favorable del Director-Conservador del Parque Nacional Valle de Alcudia y Sierra Madrona del Servicio de Montes y EE.NN. de los Servicios Periféricos de Agricultura.

- Las instalaciones proyectadas cumplen con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a

linderos (5 m) y ejes de caminos (15 m), número de plantas (2) y altura de la edificación a cumbre (8,50 m).

- El Artículo 17, Requisitos administrativos, del Reglamento de suelo rústico, establece en su apartado a) *que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental*, habiéndose aportado la siguiente documentación:
  - Informe del Director-Conservador del Parque Nacional Valle de Alcudia y Sierra Madrona del Servicio de Montes y EE.NN. de los Servicios Periféricos de Agricultura, de fecha 11 de Diciembre de 2013, donde consta:
    - *La zona objeto de la solicitud, se encuentra incluida en la zonificación establecida para la Zona Periférica de Protección del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona, declarado mediante la Ley 6/2011, de 10 de marzo.*
    - *La Ley 6/2011, de 10 de marzo, establece en su Anexo 3 una serie de usos y actividades autorizables en estas Zonas Periféricas de Protección. Entre las actividades autorizables se encuentran, entre otras, la nueva construcción sobre suelo rústico, como es el caso que nos ocupa.*

*Por ello, desde esta Dirección del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sº Madrona del Servicio de Montes y EE.NN. de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura, por la información actualmente disponible y en el ámbito de sus competencias se informa FAVORABLEMENTE la solicitud para la construcción de una vivienda en finca rústica, parcela 27 - polígono 3 del término municipal de Solana del Pino, a cargo de D. Ramón Castillejos Muñoz, siempre que se cumpla el siguiente condicionado técnico en el diseño del edificio:*

- *Los materiales utilizados para la obra e instalaciones deberán ser acordes con el entorno, evitándose los materiales exteriores que provoquen brillos o reflejos (especialmente en la cubierta, que será de color 'teja' o verde oscuro en mate).*
- En el Artículo 20, Vivienda familiar aislada, del Reglamento de Suelo Rústico, se establece:
  2. *En suelo rústico no urbanizable de especial protección solo podrán construirse viviendas familiares aisladas cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12, siempre cuando no exista peligro de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.*
  3. *La finca sobre la que se pretenda asentar la vivienda, deberá tener la superficie mínima que se establezca en las instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento.*

4. *En cualquier caso la ocupación por la edificación no podrá superar el dos por ciento de la superficie total de la finca.*
5. *Sea cual sea el tipo de vivienda unifamiliar de que se trate, deberán asimismo respetarse y cumplirse cuantos otros requisitos sustantivos se fijen en la ordenación territorial y urbanística.*
6. *La superficie de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del número 3 quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras.*

Se trata de un uso permitido en el Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico, así mismo no existe riesgo de formación de núcleo de población según consta en el informe del Técnico Municipal y la ocupación de las edificaciones es inferior al 2% de la superficie de la finca.

- La construcción proyectada cumple con la ocupación máxima permitida del 2% en el Artículo 20 del Reglamento de Suelo Rústico y en el Artículo 5 de la Orden 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la I.T.P. sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- La parcela cumple con la superficie mínima de 3 Ha en suelo rústico no urbanizable de especial protección, que se establece en el Artículo 5 para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar, de la Orden 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la I.T.P. sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

#### **ACUERDO CPOTyU DE SESIÓN DE 25 DE JULIO DE 2014:**

Analizado el Trámite Administrativo seguido por el presente expediente, con arreglo a lo que para el “Procedimiento de Calificación Autonómica” establece el Artículo 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, así como lo que igualmente determina el Artículo 64,5 del Texto Refundido de la LOTAU; y centrándonos fundamentalmente en las fechas de la solicitud de la Calificación Urbanística realizada por el interesado: 25/04/2014, así como las fechas de la Información Pública realizada por el Ayuntamiento, tanto de la Licencia como de la Calificación Urbanística: DOCM nº 52 de 17/03/2014 y La Tribuna de Ciudad Real de 28/01/2014; al margen de la fecha de la Solicitud de la Licencia: 20/05/2008, de la fecha de la Redacción del Proyecto Técnico de ejecución; Julio de 2013, así como del envío del expediente completo por parte del Ayuntamiento a la CPOTyU: 28/04/2014.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda DEJAR PENDIENTE DE OTORGARLE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al expediente de referencia hasta que el Ayuntamiento acredite, en base a lo que establece la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, modificada por la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad de Ejecución de la LOTAU (DOCM nº 82, de 29 de Abril de 2011, vigente desde el 19 de Mayo de 2011), tanto haber



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
Alarcos, 21 – 5º Planta 13071 Ciudad Real  
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

**Comisión Provincial de  
Ordenación del Territorio  
y Urbanismo**

iniciado en el seno de la tramitación de su Plan de Delimitación de Suelo Urbano o de Ordenación Municipal, el trámite de consulta a que se refiere el número 2 del Artículo 10 del Texto Refundido de la LOTAU, como la conformidad del Uso o Actividad a implantar con las previsiones contenidas en el Instrumento de Planeamiento den tramitación. Entendiendo por tanto, que del análisis del Trámite Administrativo realizado, se desprende que le resulta aplicable la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad de Ejecución de la LOTAU a la que se hace referencia.

### **RECURSO DE ALZADA INTERPUESTO POR D. RAMÓN CASTILLEJOS MUÑOZ:**

A raíz del acuerdo de la CPOTyU de sesión de 25 de Julio de 2014, D. Ramón Castillejos Muñoz, como promotor de la Calificación Urbanística de referencia, interpone, en fecha 25 de Agosto de 2014, Recurso de Alzada ante la Consejería de Fomento, alegando que:

*“La fecha en la que inició el Expediente de Licencia de Obras fue el 20 de Mayo de 2008, que fue el día en que solicitó la misma al Ayuntamiento; que dicho Ayuntamiento ha realizado todos los trámites establecidos en el Artículo 43 del Reglamento de Suelo Rústico, sin que en ningún momento se haya declarado la caducidad del expediente ni se haya archivado; que no debería aplicarse la modificación de la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Suelo Rústico, vigente desde el 19 de Mayo de 2011, tres años después del inicio del expediente, contrario al Artículo 9.3 de la Constitución Española que establece la no Irretroactividad de las Disposiciones Sancionadoras no Favorables o Restrictivas de Derechos Individuales; y acaba solicitando la suspensión del acto impugnado”.*

### **RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO:**

Existe Resolución de la Consejería de Fomento, de fecha 4 de Abril de 2016, cuyo literal es el siguiente:

*“Estimar parcialmente el Recurso de Alzada interpuesto por D. Ramón Castillejos Muñoz, contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real de 25 de Julio de 2014, por el que se acuerda Dejar Pendiente de Otorgación de Calificación Urbanística la Construcción de Vivienda Unifamiliar y Nave de Aperos-Garaje en el Parcela nº 27 del Polígono nº 3, en el Término Municipal de Solana del Pino (Ciudad Real) (Expediente 16/14), dejándolo sin efectos y retrotrayendo el expediente al momento anterior al dictado del acuerdo”.*

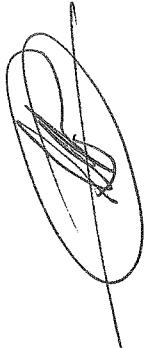
Hay que aclarar, que de la lectura de la Resolución se deduce que la estimación parcial del Recurso de Alzada se base en la consideración de que el acuerdo de la CPOTyU que se anula, no Deniega la Calificación Urbanística, como asegura e Recurrente, sino que deja Pendiente de Otorgación dicha Calificación Urbanística en tanto en cuanto el Ayuntamiento de Solana del Pino cumpla los requisitos que establece la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Suelo Rústico en la Redacción de su Modificación; por lo que la CPOTyU es la competente para el Otorgamiento de la Calificación Urbanística de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10, g) del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre, de Regulación de

Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

**ACUERDO CPOTyU:**

Analizando todo el expediente de referencia en su conjunto, y teniendo en cuenta que finalmente al mismo no le resulta exigible lo que establece la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, modificada posteriormente por la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística de la LOTAU (DOCM nº 82, de 29 de Abril de 2011, vigente desde el 19 de Mayo de 2011), tal y como pone de manifiesto la Resolución de 4 de Abril de 2016 de la Consejería de Fomento, mediante la que se Estima Parcialmente el Recurso de Alzada interpuesto por D. Ramón Castillejos Muñoz el 25 de Agosto de 2014 contra el acuerdo de la CPOTyU de sesión de 25 de Julio de 2014.

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 Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento, 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:

- 
- 
- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca Registral afectada se corresponde con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada. La superficie de parcela mínima a vincular a las obras proyectadas podrá ser de 30.000 m<sup>2</sup>, superficie necesaria y suficiente para la realización de las mismas.
  - 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2<sup>a</sup>,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
  - 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
  - 4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación



**Castilla-La Mancha**

**Consejería de Fomento**  
**Dirección Provincial de Ciudad Real**  
Alarcos, 21 – 5<sup>a</sup> Planta 13071 Ciudad Real  
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

Comisión Provincial de  
Ordenación del Territorio  
y Urbanismo

Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

5º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

En aplicación del Artículo 56,2 del TR/LOTAU y del Artículo 15,2 del Reglamento de Suelo Rústico, el posible deterioro que en su caso puedan sufrir los accesos utilizados para el desarrollo de la Actividad de la Calificación Urbanística ahora Otorgada, así como la reparación o acondicionamiento de éstos, deberá ser realizada siempre tanto por el promotor de la misma como por todos aquellos que, en general, hagan uso de dichos accesos.

Pudiendo estar esta responsabilidad recogida de forma implícita en la Licencia que finalmente conceda el Ayuntamiento mediante cualquier forma de garantía, fianza, etc.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Calificación Urbanística otorgada, como de comprobar lo que establece el Artículo 29, 6, 2º párrafo del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU (Decreto 34/2011, de 26/04/2011, DOCM nº 82 de 29 de Abril de 2011); el Ayuntamiento deberá aportar además:

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

B) Copia de la Inscripción Registral de la Calificación Urbanística Otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los Artículos 58 y 17 del TR/LOTAU y RSR/LOTAU respectivamente; al haber sido dicha constancia Registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la Licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la Calificación Urbanística Otorgada.

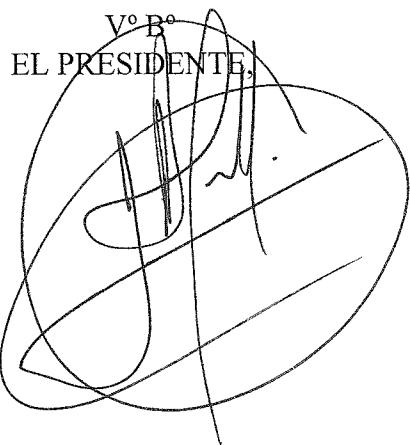
La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas.

Del acuerdo que adopte la CPOTyU, además de al Ayuntamiento y al promotor del expediente, se le deberá remitir también al Servicio de Asesoría Jurídica de la Consejería de Fomento para conocimiento de éste del cumplimiento de la Resolución de la Consejería de Fomento de fecha 4 de Abril de 2016.

## 5.- RUEGOS Y PREGUNTAS

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

Vº Bº  
EL PRESIDENTE,



EL SECRETARIO,

