

En Ciudad Real, siendo las diez horas treinta y cuatro minutos del día dos de Diciembre de dos mil diecisésis, en segunda convocatoria, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la Sala de Juntas de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento, 6^a planta, edificio administrativo de Servicios Múltiples.

PRESIDENTE.- 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^a Ana Aliseda Pérez de Madrid, representante de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia de Educación.

D. Juan Manuel García García, representante de la Dirección Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, en materia de Industria, Energía y Minas.

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 Manuel Labrador Rubio, Concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava, en representación de la Federación de Municipios de Castilla-La Mancha.

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.

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

D^a Ana Isabel Lara Guijarro D, experta en urbanismo.



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

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. Andrés Mingorance Samos, representante de la Administración General del Estado.

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

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

ORDEN DEL DÍA:

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

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

2.- PLANEAMIENTO

2.1 - ALMAGRO - Modificación Puntual nº 1/2016 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal que afecta al Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 17 de Octubre de 2016; R.U. de Entrada nº 3.063.425.
- **Autor Documento Urbanístico:** María Eugenia Muñoz Benito, Arquitecta Municipal.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.



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

- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Agosto 2016.
- **Población:** 9.074 Habitantes (I.N.E. 1-1-2015)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 25 de Julio de 1991, D.O.C.M. de 13 de Noviembre de 1991.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Almagro.

2.- OBJETO:

Modificar determinados Artículos de las Normas Urbanísticas relativos al Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable, al objeto de adaptarlos a la Legislación Urbanística Autonómica vigente.

Concretamente la Modificación Puntual afecta de forma directa al Capítulo 6 del Título 3 de las NN.SS. denominado: “Régimen del Suelo No Urbanizable”.

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 167, de 26 de Agosto de 2016.
- Publicación Diario “Lanza”, de 24 de Agosto de 2016.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos Colindantes que no han contestado al trámite de Consulta:
 - Ballesteros de Calatrava.
 - Bolaños de Calatrava.
 - Carrión de Calatrava.
 - Granátula de Calatrava.
 - Manzanares.
 - Miguelturra.
 - Pozuelo de Calatrava.
 - Torralba de Calatrava.
 - Valenzuela de Calatrava.

- Ayuntamientos Colindantes que si han contestado al trámite de Consulta:
 - Aldea del Rey.
 - Argamasilla de Calatrava.
 - Daimiel.
 - Moral de Calatrava.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
 - En el Expediente Administrativo de la Modificación Puntual no se hace ninguna referencia a los Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del RP/LOTAU, no obstante dada la naturaleza y objetivos de la misma, se puede prescindir perfectamente de los mencionados Informes, salvo del Informe de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística.
 - 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:
 - Dada la naturaleza y los objetivos de la presente Modificación Puntual, ésta no requiere de ningún tipo de Informe Sectorial, salvo de la correspondiente consulta Medio Ambiental en orden a determinar la posible necesidad de tener que someter la Modificación a algún tipo de procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (Ordinaria o Simplificada) de las que determina la Legislación Ambiental Autonómica o Estatal: Ley 4/2007 o Ley 21/2013 respectivamente.
 - La Modificación Puntual cuenta además con Informe del Servicio de Prevención e Impacto Ambiental de la Viceconsejería de Medio Ambiente, emitido en fecha 27 de Septiembre de 2016 (Expte: CON-SC-16-1014), mediante el que le comunican al Ayuntamiento de Almagro que:

Revisada la documentación recibida, se comprueba que la modificación constituye una adaptación de manera puntual a la legislación autonómica vigente, concretamente, adaptación del régimen del suelo no urbanizable a la Orden de 31 de marzo de 2003, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico, modificada por la Orden de 1 de febrero de 2016, de la Consejería de Fomento. En concreto, los aspectos que se adaptan a la citada Orden son:

- *Requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones que se pretendan implantar.*
- *Superficie mínima que deberán tener las fincas, así como superficie máxima ocupada por las edificaciones.*
- *Carácter de las construcciones y edificaciones.*



- *Retranqueos a linderos y ejes de camino o vías de acceso de las construcciones y edificaciones.*
- *Altura y número de plantas de las construcciones y edificaciones.*
- *Definición del concepto de riesgo de formación de nuevos núcleos de población.*

Estas variaciones del planeamiento municipal no suponen variaciones en sus efectos previstos sobre el medio ambiente ni en su zona de influencia, por lo que la modificación propuesta no se encuentra incluida en el ámbito de aplicación de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha ni de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental estatal, y por lo tanto, no requiere seguir un procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

- No obstante, se destaca, dada la particularidad y singularidad Histórico y Artística de la localidad de Almagro, de la existencia de Informe Favorable, emitido el 23 de Septiembre de 2016 por la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Ciudad Real.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 29 de Septiembre de 2016.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en ajustar parcialmente el Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable recogido en las NN.SS. Aprobadas Definitivamente en CPU de 25 de Julio de 1991 a la Legislación Urbanística Autonómica aparecida posteriormente y vigente a día de hoy, sobre todo al Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU y a la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico (ITP/SR), modificada por la Orden de 1 de Febrero de 2016 de la Consejería de Fomento.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La Modificación Puntual nº 1/2016/NN.SS. de referencia afecta directamente al Título 3, “Régimen del Suelo”, y concretamente al Capítulo 6 de éste, relativo al “Régimen del Suelo No Urbanizable”, subdividido a su vez en las siguientes Secciones:

- Sección 1ª: Disposiciones Generales, Artículos 180 y 181.
- Sección 2ª: Núcleo de Población, Artículos 182, 183, 184 y 185.

La nueva Normativa Urbanística de la Modificación Puntual queda recogida en los siguientes dos Artículos:

- Artículo 1: “Régimen Jurídico Aplicable”.
- Artículo 2: “Modificación del Capítulo 6 del Título 3, Régimen del Suelo No Urbanizable”, que comprende el reajuste que sufren los Artículos 180 al 185 de las NN.SS. de Almagro.

Se destacan además, los dos nuevos apartados relativos a:

- Las Determinaciones de Carácter Subsidiario para las Construcciones y Edificaciones en Suelo Rústico o No Urbanizable: Relacionadas directamente con lo que establece el Artículo 16,2 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.
- Los Requisitos Sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico o No Urbanizable: Relacionados directamente con las Parcelas Mínimas y las Ocupaciones Máximas que establece la ITP/SR.

De forma resumida y en general, la Modificación Puntual afecta a:

- Los requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones que se pretendan implantar.
- La superficie mínima que deberán tener las fincas, así como superficie máxima ocupada por las edificaciones.
- El carácter de las construcciones y edificaciones.
- Los retranqueos a linderos y ejes de camino o vías de acceso de las construcciones y edificaciones.
- La altura y número de plantas de las construcciones y edificaciones.
- La definición del concepto de riesgo de formación de nuevos núcleos de población.

Por lo demás, resulta necesario advertir que la presente Modificación Puntual únicamente afecta a Normativa Urbanística sin que en ningún momento afecte al reajuste de Categorías y/o Subcategorías de Suelo Rústico, No Urbanizable en las NN.SS. de Almagro, contempladas en las mismas.

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

Sin Consideraciones Administrativas que realizar al respecto.

7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico necesariamente deberá hacer referencia y recoger además, aquellos Artículos del Texto Refundido de la LOTAU que tienen correspondencia directa con los Artículos del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU (RSR/LOTAU) que recoge la Modificación Puntual.

Igualmente, deberá hacerse referencia expresa a lo que establece el Artículo 8 Punto Uno, de la Ley 3/2016, de 5 de Mayo, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha (DOCM nº 91, de 11 de Mayo de 2016). Artículo y Punto mediante el que se Modifica



Castilla-La Mancha

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

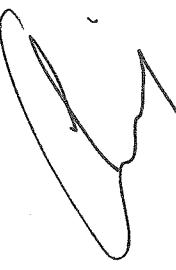
Comisión Provincial de
Ordenación del Territorio
y Urbanismo

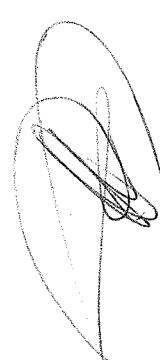
el Texto Refundido de la LOTAU, y concretamente el Artículo 54, 3, a) del mencionado TR/LOTAU.

Respecto de esta última Observación Técnica, resulta necesario mencionar que el Informe Técnico Municipal fechado el 22 de Septiembre de 2016, realizado por la Arquitecta Municipal autora de la Redacción de la Modificación Puntual de las NN.SS., ya advierte, entre otras, de la necesidad de tener en cuenta la Ley 3/2016 de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha, mediante la que se modifica el Artículo 54, 3, a) del Texto Refundido de la LOTAU.

Igualmente, deberá hacerse referencia a la totalidad de la Modificación que ha sufrido la Orden de 31/03/2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se Aprobó la Instrucción Técnica de Planeamiento/Suelo Rústico, mediante la nueva Orden 01/02/2016 de la Consejería de Fomento (DOCM nº 26, de 9 de Febrero de 2016), Artículo Único, Puntos Primero y Segundo.

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 cinco (5) 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 - BOLAÑOS DE CALATRAVA - Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:**
 - 14 de Enero de 2016, R. Único de Entrada nº 82.624.
 - 14 de Noviembre de 2016, R. Único de Entrada nº 3.394.160.
- **Autor Documento Urbanístico:** TAU / Planificación Territorial, S.L. Equipo Redactor compuesto por:

- Dirección:	Javier Elizalde, arquitecto, MCP
- Ordenación, Catálogo:	Berta E. Selva, arquitecta
- Red viaria:	José María Coronado, Ingeniero C,CyP
- Ingeniería:	Marta Saiz
- Grafismo:	Ángel Santiago Plata
- Edición:	Mar González Cid
- **Fecha Redacción Documento Técnico:**
 - El Documento Técnico Informado en CPOTyU de sesión de 22 de Febrero de 2016: Septiembre 2015. Versión Cuarta de la Redacción del POM.
 - El Documento Técnico Informado por la CPOTyU de sesión de 2 de Diciembre de 2016: Octubre 2016.
- **Población:** 12.001 Habitantes (I.N.E. 1-1-2015)
- **Planeamiento Urbanístico Vigente:** NN.SS. (B).
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 05 de Octubre de 1994, D.O.C.M. de 18 de Noviembre de 1994.
- **Trámite anterior del POM:** El presente Plan de Ordenación Municipal fue tramitado anteriormente en CPOTyU de sesión de 22 de Febrero de 2016.
- **Antecedentes urbanísticos posteriores a la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que obran en el Inventario y Archivo de Planeamiento Urbanístico Provincial existente en el Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de Fomento:**

EXPEDIENTE	C.P.U.	D.O.C.M.	CONTENIDO NORMATIVO
NORMAS SUBSIDIARIAS (B)	05/10/1994	18/11/1994	
E.D. UNIDAD DE ACTUACIÓN AA-3	19/10/1995	-	



Castilla-La Mancha

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

Comisión Provincial de
Ordenación del Territorio
y Urbanismo

PLAN PARCIAL SECTOR RJUB-1	28/02/1996	03/04/1996	
PLAN PARCIAL ILUB-5 "EL SALOBRAL"	16/04/1998	07/08/1998	
MODIFICACIÓN NN.SS. SECTOR ILUB-5	16/04/1998	07/08/1998	
MODIFICACIÓN Nº 2 NN.SS.	22/12/2005	09/02/2006	B.O.P. 25/01/2006
E.D. PARCELAS 64 Y 65 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL "EL SALOBRAL", RELATIVO A CAMBIO DE RETRANQUEO SOBRE ALINEACIÓN A UN VIAL	06/06/2008 INVENTARIO		
P.A.U. AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL: EL SALOBRAL (CD)	17/06/2008 INSCRIPCIÓN	24/06/2008	
E. D. C/ DIEGO DE ALMAGRO Nº 24	17/06/2008 INVENTARIO		
MODIFICACIÓN NN.SS. OBTENCIÓN SUELO DOTACIONAL CON USO SANITARIO ASISTENCIAL PARA CONSTRUCCIÓN CENTRO DE SALUD (CD)	25/06/2008	24/09/2008	B.O.P. 05/09/2008
MODIFICACIÓN NN.SS. UNIDAD DE ACTUACIÓN AA-8 (CD)	30/09/2008	19/12/2008	B.O.P. 15/12/2008
P.A.U. UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA AA-4 (CD)	17/02/2009 INSCRIPCIÓN	20/02/2009	
E.D. APERTURA NUEVO VIAL C/ CIUDAD REAL, 5	27/07/2009 INVENTARIO		
E.D. CAMBIO RETRANQUEO ALINEACIÓN OFICIAL EN PARCELAS DE MANZANA DOTACIONAL DEL P.I. EL SALOBRAL	27/07/2009 INVENTARIO		
P.A.U. SECTOR RESIDENCIAL LA QUEBRADA (CD)	21/07/2010 INSCRIPCIÓN	14/09/2009	
P.A.U. SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL: RJUB-3 (CD)	17/09/2010 INSCRIPCIÓN	14/09/2009	



P.A.U. PERIM PARA LA APERTURA DE UNA CALLE QUE UNIRÁ LAS CALLES DON QUIJOTE Y LA FUENTE (ANTES F) (CD)	04/12/2012 INSCRIPCIÓN	21/10/2011	
E.D. RELATIVO AL RETRANQUEO DE UN SOLAR EN LA CALLE VILLANUEVA DE SAN CARLOS Nº 25	25/06/2013 INVENTARIO	11/07/2013	
E.D. MODIFICACIÓN RETRANQUEO CALLE VILLANUEVA DE SAN CARLOS Nº 36-38	27/11/2013 INVENTARIO	12/12/2013	
P.A.U. SECTOR RESIDENCIAL RBUB-3	26/06/2015 INSCRIPCIÓN	06/07/2015	

2.- TRÁMITE ADMINISTRATIVO:

- En CPOTyUs de sesiones de: 21 de Febrero de 2014, 14 de Mayo de 2014 y 25 de Julio de 2014 se Informó, de forma Preceptiva y Vinculante, la “Densidad Poblacional Máxima” que recogía la Separata (Versión de fecha Mayo de 2014) justificativa de las Memorias Informativa y Justificativa del POM de Bolaños de Calatrava. Informe Preceptivo y Vinculante que fue “Favorable”, mediante acuerdo de la última CPOTyU citada (25 de Julio de 2014).
- El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establecen los artículos 37 del T.R.L.O.T.A.U. y 136 del R.P.L.O.T.A.U.
- Concertación Interadministrativa con la Consejería competente en Materia de Ordenación Territorial y Urbanística (Artículo 134, R.P.L.O.T.A.U.):

Sin trámite previo ante la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa al no ser aplicable lo que establece el Artículo 5 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM (DOCM nº 234, de 3 de Diciembre de 2010).

- En CPOTyU de sesión de 22 de Febrero de 2016 se acordó “Suspender la Aprobación Definitiva” del POM de Bolaños de Calatrava por considerar fundamentalmente que no quedaba justificado lo que establece el Artículo 37, 3, b), c) y d) del TR/LOTAU en relación directa con lo que a su vez establece el apartado nº 4 del mencionado Artículo.

- **Última Información Pública, correspondiente a la Cuarta Versión de la Redacción del POM y por tanto a la cuarta Aprobación Inicial del mismo por parte del Ayuntamiento:**

- D.O.C.M. nº 76 de 23 de Abril de 2014.
- Diario La Tribuna de Ciudad Real de 12 de Abril de 2014.
- Resultado de la Información Pública: 9 Alegaciones presentadas, de las que , según el acuerdo del ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria de 18 de Julio de 2014, una fue



aceptada, tres fueron aceptadas en parte y cinco no fueron aceptadas. Todo ello en base al Informe realizado al respecto por el Equipo Redactor del POM.

- Última Información Pública, correspondiente a la Versión del POM de Octubre de 2016:

- D.O.C.M. nº 160 de 17 de Agosto de 2016.
- Diario La Tribuna de Ciudad Real de 16 de Agosto de 2016.
- Contenido más significativo de la última Información Pública realizada:

Resolución de alcaldía por la que se somete a información pública las modificaciones estructurales del Plan de Ordenación Municipal (versión 4) del Municipio de Bolaños de Calatrava.

En relación con el expediente por el que se tramita la aprobación del Plan de Ordenación Municipal del Municipio de Bolaños de Calatrava, ya sometido anteriormente a exposición pública y a aprobación inicial con fecha 21-10-2015, pero al que se han incorporado modificaciones estructurales para subsanar los requerimientos del informe de ponencia de la Comisión Provincial de Urbanismo, según acuerdo de la citada Comisión de fecha 22-02-2016, por medio del presente

Resuelvo

Primero: Someter a información pública, mediante anuncio publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en el Diario La Tribuna de Ciudad Real, durante un plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la última publicación del presente anuncio, las modificaciones estructurales realizadas sobre el documento de aprobación inicial del Plan de Ordenación Municipal (Versión 4º), que se indican a continuación:

1. *Reconsiderar los ámbitos de Polígonos de Urbanización asignándoles la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado en los casos aplicables y estableciendo unas condiciones de cesiones y tramitación acordes con la legislación vigente. Así el suelo calificado como Suelo Urbano no Consolidado (SUNC) queda definido en los planos de Ordenación y Calificación mediante su delimitación en Unidades de Actuación (UA).*
 2. *Se ha creado un nuevo Sistema General ubicado en suelo patrimonial destinado a ubicar una Ciudad Deportiva y que calificado con SUNC dentro de una UAU c.d., servirá para realizar las cesiones de las Unidades de Actuación Urbanizadora según cada una de sus fichas definidas al efecto.*
 3. *Los sectores en el ámbito de Nuestra Señora del Monte que antes eran Unidades de Actuación, pasan a considerarse Suelos Urbanizables de Ocupación Estacional (SUS) con reducción de cesiones públicas según admite el artículo 31.2 del TRLOTAU.*
- **Resultado de la Información Pública:** 5 Alegaciones presentadas, de las que, según recoge el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria de 7 de Noviembre de 2016, dos fueron aceptadas, una fue aceptada en parte y las otras dos no fueron aceptadas. Todo ello después de que las alegaciones y sugerencias presentadas durante el plazo de



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

exposición pública hayan sido estudiadas por los Servicios Técnicos Municipales y por los Facultativos encargados de la Redacción del POM.

- **Concertación Administrativa:**

- Ayuntamientos Colindantes que no han contestado al trámite de Consulta:
 - Torralba de Calatrava.
 - Almagro.
- Ayuntamientos Colindantes que si han contestado al trámite de Consulta:
 - Moral de Calatrava.
 - Manzanares (Municipio con el que Bolaños de Calatrava no es Colindante).
 - Daimiel.

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

1º/Agencia del Agua de Castilla-La Mancha; Informe de fecha 26 de Mayo de 2014: De la lectura del Informe aportado, a continuación se citan las Observaciones que se consideran más importantes a tener en cuenta por el Ayuntamiento, al margen de que todas las que figuran en el Informe deberán ser tenidas en cuenta por él: (Entidad de Derecho Público Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha)

En materia de Depuración de Aguas Residuales:

1º.- *El Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava, en cumplimiento de los objetivos marcados en el I Plan Director de Depuración de Aguas Residuales Urbanas aprobado por unanimidad en las Cortes Regionales el 28 de diciembre de 1996; precisa instalar una nueva Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) para completar su sistema de saneamiento.*

2º.- *Aguas de Castilla-la Mancha suscribió con la Sociedad Estatal Hidroguadiana, S.A. (actual ACUES) con fecha 16 de febrero de 2006, un Convenio de Colaboración para la financiación de la construcción y la gestión de un conjunto de actuaciones en materia de depuración, entre las que se encuentran el “PROYECTO DE AMPLIACIÓN DE LA ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES – EDAR- DE ALMAGRO Y BOLAÑOS DE CALATRAVA” y el “PROYECTO DE COLECTORES DE LA ACTUACIÓN DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES URBANAS. ALMAGRO Y BOLAÑOS DE CALATRAVA”.*

3º.- *La Entidad de Derecho Público Aguas de Castilla-La Mancha asumió, en virtud de la Ley 12/2002, de 27 de junio, la gestión de infraestructuras hidráulicas de interés regional así como la gestión y recaudación del canon de depuración destinado a la financiación de los gastos de gestión y, en su caso, de los de inversión, de las infraestructuras previstas en el Plan Director de Depuración de Aguas Residuales Urbanas que gestione la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. En este sentido, Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha es competente para*



prestar al Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava el apoyo financiero y técnico necesario para el cumplimiento de los objetivos señalados anteriormente, mediante la formalización del convenio de colaboración para la prestación del servicio de depuración de aguas residuales al Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava, firmado el 9 de febrero de 2007.

4º.- La EDAR conjunta de Almagro-Bolaños de Calatrava, cuyo periodo de explotación dio comienzo en el mes de julio de 2012, está diseñada para una población de 40.000 habitantes –equivalentes, siendo el caudal medio diario de aguas brutas a tratar en dicha EDAR 10.000 m³.

5º.- Según los datos que se desprenden de la documentación técnica presentada, la ejecución de las infraestructuras previstas en el POM de Bolaños de Calatrava implica un incremento del número de viviendas, así como de habitantes del municipio, alcanzándose, según las previsiones, una cifra de 24.207 habitantes en el año 2.026 (año horizonte).

El consumo anual en 2026 teniendo en cuenta el consumo de los sectores y unidades de actuación existentes más el incremento de consumo que supondrán los sectores y unidades de actuación futuros será, considerando la población actual a 1 de enero de 2012 de 12.233 habitantes y un incremento de 11.974 habitantes:

$$24.207 \text{ habitantes} \times 63,65 \text{ m}^3/\text{hab año} = 1.540.780 \text{ m}^3/\text{año}$$

El consumo hídrico actual y programado en el POM, destinado al uso industrial será:

$$11.700 + 55.241 = 66.941 \text{ m}^3/\text{año}$$

Se considera el caudal destinado a la red de fecales como el 80% de las necesidades de consumo hídrico para abastecimiento.

Por tanto, el consumo destinado a aguas negras de uso residencial será de 1.232.624 m³/año, lo que supone un caudal medio de 39,09 l/seg. Considerando las aguas industriales, el volumen de aguas residuales generado será de 1.286.177 m³/año, lo que supone un caudal de 3.524 m³/día.

En materia de Abastecimiento:

- El suministro de agua potable a la ciudad de Bolaños se hace desde el Embalse de la Vega del Jabalón, situado en el municipio de Granátula de Calatrava. El agua almacenada está gestionada por el Consorcio del Campo de Calatrava. El agua procedente del embalse, junto a la de un campo de pozos próximo, es tratada en la ETAP situada junto al mismo y posteriormente conducida por impulsión a un depósito que alimenta a las poblaciones pertenecientes al Consorcio. De éste parte una tubería que suministra agua a otro depósito situado en el Cerro Mojón, ya en el término municipal de Almagro, a una cota de 715 m. Este depósito, que sirve a las poblaciones de Almagro y Bolaños de Calatrava, está dividido en dos vasos, estando actualmente*

uno de ellos fuera de servicio por la cantidad de fisuras y fugas que tiene.

- Cuenta con una población de 12.233 personas empadronadas a 1 de enero de 2012.
- La ordenación diseñada en el presente POM tiene capacidad para un incremento de población de 11.974 habitantes nuevos, repartidos en 10.727 habitantes en suelo urbanizable y 1.247 habitantes en suelo urbano no consolidado.

Con objeto de contestar a la solicitud de informe realizada por el Excmo. Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava (Ciudad Real), a partir de la información suministrada, y en relación con el asunto de referencia, SE INFORMA:

- La localidad de Bolaños de Calatrava (Ciudad Real) cuenta con un sistema de abastecimiento de agua potable sobre el que esta Consejería no tiene competencias ni gestiona su servicio.
- Se recuerda que, de acuerdo con el Decreto Legislativo 1/2004 de 28/12/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en su Artículo 115, los gastos de obras de suministro de agua en la proporción que corresponda a la unidad de actuación urbanizadora correrán a cargo de los propietarios de los terrenos.

2º/Informe Favorable de Bienestar Social (Servicio de Supervisión de Proyectos de la entonces Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales); Informe de fecha 24 de Noviembre de 2014: De la lectura del Informe se comprueba que es Favorable con dos Observaciones por errores advertidos.

3º/Informe Favorable de Cocemfe-Ciudad Real; Informe de fecha 21 de Julio de 2014: De la lectura del Informe se comprueba que se deberán sustituir determinados Textos expuestos por Textos propuestos. Sustituciones o subsanaciones que deberán realizarse y justificarse.

4º/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 considerados en CPOTyU de sesión de 22 de Febrero de 2016:**



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**

INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS (Fecha Informe considerado)	SI	NO	Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida
Confederación Hidrográfica del Guadiana (25/Septiembre/2014)	X		<p>Informe emitido en base a lo dispuesto en el Artículo 25,4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.</p> <p>Informe previo en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo relativo a:</p> <p>Afección al régimen de aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de Dominio Pública Hidráulico y en sus Zonas de Policía</p> <p>Existencia o inexistencia de Recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas</p>
Agencia del Agua de Castilla La Mancha (26/Mayo/2014)	X		Informe con Observaciones tanto en materias de Saneamiento y Depuración como de Abastecimiento. Observaciones que deberán ser tenidas en cuenta por el Ayuntamiento en todo momento
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario, al no verse afectado el Término Municipal de Bolaños de Calatrava por carreteras de Titularidad Estatal
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (27/Mayo/2014)	X		Informe Favorable, condicionado al Informe que desde el Ministerio de Fomento se pueda realizar, en su caso, en relación con futuros proyectos de Infraestructuras Ferroviarias a su paso por el Término Municipal de Bolaños de Calatrava
Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M.: Afección a las Carreteras de Titularidad Autonómica: CM-4124 (Red Comarcal), CM-4124 (Variante de Población), CM-4124a (Red Comarcal), CM-4107 (Red Comarcal), CM-4107 (Variante de Población) y CM-4107a (Red Comarcal) (04/Noviembre/2014)	X		Informe con Observaciones cuyo cumplimiento deberá justificarse



Castilla-La Mancha

Consejería de Fomento
Dirección Provincial de Ciudad Real
Alarcos, 21 – 5^a 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 Local: CR-5111 y CR-5213 (23/Abril/2014)	X	Informe Favorable a la Versión Cuarta del POM al cumplir éste las previsiones de la Ley de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha en cuanto a las distancias de las zonas de protección de carreteras y a la Clasificación del Suelo de estas zonas, como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico: CB y EP (23/Mayo/2013)	X	Se aporta Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Ciudad Real de sesión de 23 de Mayo de 2013. Informe relativo al CB y EP de la Tercera Versión del POM, fechado en Marzo/2012
Dirección Provincial competente en Materia de Salud: Sanidad Mortuoria	X	Deberá solicitarse y presentarse necesariamente
Servicio de Supervisión y Proyectos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales (24/Noviembre/2014)	X	Informe relativo a Accesibilidad con Observaciones cuya subsanación deberá justificarse
Entidad competente en Materia de Accesibilidad: Cocemfe Ciudad Real (21/Julio/2014)	X	El Informe aportado hace referencia a Textos expuestos y a Textos propuestos. Subsanaciones que deberán realizarse y justificarse
Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes: Equipamiento Educativo existente y proyectado y Equipamiento Deportivo existente y proyectado (27/Octubre/2014)	X	Informe Favorable con Condiciones y aclaraciones que deberán ser tenidas en cuenta necesariamente
Compañía Suministro Eléctrico: Unión Fenosa (30/Abril/2014)	X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado por el Ayuntamiento
Compañía Suministro Gas: Gas Natural de Castilla La Mancha (02/Diciembre/2015)	X	Informe con Observaciones de las que se destaca el plano de fecha Marzo/2014, proporcionado por Gas Natural de Castilla La Mancha, relativo a la Red de Distribución de Gas Natural en el Término Municipal de Bolaños de Calatrava, al objeto de que sea incorporado en la Versión Cuarta del POM de dicho Municipio



Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas: Aquona (Abastecimiento en alta) (29/Enero/2015)	X	Informe relativo a "Recursos y a Caudales Hídricos", pero no al estado de las Infraestructuras Municipales en alta
Empresa Concesionaria/Municipal de Aguas: EMASER (Abastecimiento en baja y Saneamiento) (09/Abril/2014)	X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado por el Ayuntamiento
Compañía Telefónica	X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado por el Ayuntamiento
Ministerio de Economía y Competitividad, Instituto Geológico y Minero de España (06/Junio/2012)	X	Informe con Observaciones relativas al abastecimiento fundamentalmente de las aguas subterráneas y a la calidad de las mismas
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

(•) Existencia o inexistencia de Recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas:

Informe Favorable, al considerar, entre otros, un consumo de 1.785.052 m³/año para una población de 26.993 habitantes en el horizonte de desarrollo del POM (Población de proyección que coincide con la estimada por la CPOTyU de 25/Julio/2014 en la que se Informó Favorablemente la "Densidad Poblacional Máxima" del POM de Bolaños de Calatrava).

Volumen inferior a las asignaciones hídricas establecidas para Bolaños de Calatrava en el vigente Plan Hidrológico para los años:

- 2015: 2.017.530 m³/año
- 2121: 2.249.020 m³/año
- 2027: 2.507.002 m³/año

No obstante, según los datos obrantes en la CH Guadiana, el Consorcio para el Abastecimiento de agua del Campo de Calatrava, dispone de una concesión de aguas públicas superficiales derivadas del Río Jabalón (Embalse Vegas del Jabalón) para un volumen máximo de 2.277.845,28 m³/año con destino al abastecimiento de varias poblaciones del Campo de Calatrava, entre las que se encuentra el Municipio de Bolaños de Calatrava. A la vista de que el consumo estimado para el horizonte del POM superará el volumen otorgado para Bolaños de Calatrava en la citada concesión, será necesario la correspondiente modificación de las características de la misma, que ampare el consumo

actual del Municipio de Bolaños de Calatrava y el necesario para abastecer los nuevos desarrollos urbanísticos previstos.

Por tanto, de acuerdo con lo indicado en el segundo párrafo del Artículo 25.4 del vigente Texto Refundido de la Ley de Aguas, se estima que existirían recursos suficientes para el desarrollo de este POM y sería compatible con la Planificación Hidrológica, siempre y cuando se proceda a realizar la correspondiente modificación de características de la concesión citada anteriormente.

Sin embargo, dada la situación actual en la que nos encontramos y a la vista de lo publicado por el INE en su nota de prensa de 19 de Noviembre de 2012, consideramos muy poco probable que se alcancen las cifras de población que establece el POM.

- (•) Afección al régimen de aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de Dominio Pública Hidráulico y en sus Zonas de Policía.

Informe con Observaciones que deberán ser tenidas en cuenta por el Ayuntamiento en todo momento.

3.- EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL POM (EXpte: PLA-SC-13-0275):

- Evaluación Ambiental de la que existe “Acuerdo con la Memoria Ambiental” emitido por la Viceconsejería de Medio Ambiente de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo rural, según Informe de fecha 31 de Agosto de 2015 (DOCM nº 51, de 15 de Marzo de 2016).

4.- APROBACIÓN INICIAL:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 21 de Octubre de 2015.
- Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria de sesión de 7 de Noviembre de 2016. Aprobación Inicial respecto de la última publicación realizada en el DOCM nº 160, de 17 de Agosto de 2016 y en la Tribuna de Ciudad Real de 16 de Septiembre de 2016. Esta Aprobación Inicial sería parcial, puesto que la Exposición Pública realizada hace referencia expresa a las Modificaciones Estructurales realizadas en el POM (Versión 4^a), como consecuencia del acuerdo de la CPOTyU de sesión de 22 de Febrero de 2016.

5.- DATOS SINTETIZADOS MÁS SIGNIFICATIVOS DEL POM, CONSIDERADOS EN CPOTyU DE SESIÓN DE 22 DE FEBRERO DE 2016, EN CUANTO A:

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

El POM 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, Urbano No Consolidado y Urbanizable; así como, levemente, al Régimen específico de las Construcciones y Edificaciones preexistentes que, con la Aprobación Definitiva del POM, quedarán en situación de Fuera de Ordenación.



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

El POM, en soporte papel y CD-ROM en general, se presenta completo en cuanto al contenido Documental del que debe constar, correspondiente a:

• Memoria Informativa:

Faltaría tratar el Capítulo nº 7 de la NTP. Relativa a: “Planeamiento en tramitación o en ejecución”.

• Memoria Justificativa:

Faltaría tratar del Capítulo nº 1 de la NTP, relativa a “Ordenación Estructural”, las cuestiones relativas a:

- Tratamiento de los Bienes de Dominio Público.
- Establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.
- Ordenación de la localización de establecimientos en donde se desarrollen actividades Molestan, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Reservas de suelo para Viviendas de Protección Pública.
- Coherencia entre las determinaciones de la Ordenación Estructural del Plan y de las Áreas contiguas de los Municipios Colindantes.

Además, también faltaría incorporar y tratar los siguientes Capítulos de la NTP:

- Capítulo 2, relativo a “Ordenación Detallada” subdividiéndose éste a su vez en: Viarios y Espacios Libres Públicos, Localización de Zonas Verdes y Equipamientos, Ordenanzas Tipológicas, Redes de Infraestructuras, Unidades de Actuación y Régimen de las Edificaciones en situación de Fuera de Ordenación.
- Capítulo 5, relativo a la “Justificación del cumplimiento de Normativas Específicas”.

• Planos de Información:

En general se ajustan a la NTP, si bien se echan en falta algunos de los Planos más significativos y determinantes, como son los siguientes:

- El Plano I.03, relativo al Estado Actual del Término Municipal: Fotografía Aérea y otra información.
- El Plano I-05, relativo al Estado Actual del Término Municipal: Otra Información.

- El Plano I.12, relativo a la Red de Drenaje.
- El Plano I.13, relativo a Usos y Tipologías existentes.
- El Plano I.14, relativo a Intensidad de Edificación y Alturas.
- El Plano I.15, relativo a Suelo Vacante.
- El Plano I.17, relativo a Patrimonio Cultural.

No obstante se advierte que algunos de los Planos que se echan en falta, y el contenido de algunos de ellos, si está recogido en otros Planos de los que consta el POM, aunque desajustados a la NTP.

- Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación de los Suelos: Rústico, Urbano Consolidado, Urbano No consolidado y Urbanizable.
- Planos de Ordenación:

En cuanto a los Planos de Ordenación Estructural, en general, y salvo algunas escalas gráficas, la serie de Planos OE se presenta completa aunque desajustada a la NTP.

En cuanto a los Planos de Ordenación Detallada, únicamente se presenta la serie de Planos OD.6 y OD.7; serie que parece agrupar los Planos OD.1 y OD.2 de la NTP, relativos respectivamente a: Calificación de Suelo y Gestión y Alineaciones y Rasantes.

El Plano OD.6 relativo a Alturas de la Edificación.

El Plano OD.7 que iría desde el OD.7.1 al OD.7.14 y que en todos los casos son relativos a Ordenación del Suelo y a Alineaciones y Rasantes.

Faltaría por tanto incorporar los Planos de Ordenación Detallada relativos a:

- El Plano OD.3, relativo al Esquema del trazado de la Red de Abastecimiento de Agua.
- El Plano OD.4, relativo al Esquema del trazado de las Redes de Alcantarillado.
- El Plano OD.5, relativo al Esquema del trazado de las Redes de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.
- El Plano OD.6, relativo al Esquema de Tráfico y Movilidad.

- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos:

Se desconoce si es correcto o no ya que el POM no cuenta con Informe definitivo del Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes.

- Catálogo de Suelo Residencial Público:



Desajustado totalmente a lo que para este tipo de Catálogos establece tanto el Texto Refundido de la LOTAU, como el Reglamento de Planeamiento, e incluso como la propia Norma Técnica de Planeamiento.

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

Al Plan de Ordenación Municipal 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 POM 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 (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 POM:

CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE	CALIFICACIÓN DE SUELO	SUPERFICIE: Has. (Con Sistemas Generales en Suelo Urbanizable)
Suelo Urbano Consolidado/Núcleo	ZOU-1: Casco (Residencial Manzana Cerrada)	46,49
	ZOU-2: Ensanche (Residencial Manzana Abierta)	270,71
	ZOU-3: Productiva (Industrial-Terciario, Edificación Aislada y Adosada)	41,54
Suelo Urbano No Consolidado/Exterior al Núcleo	ZOU-4: Unifamiliar Nuestra Señora del Monte (Residencial, Edificación Aislada Exenta) (UAUs n ^{os} : 11, 12, 15,16, 17, 18 y 19)	53,53
Suelo Urbano No Consolidado	UAUs Residenciales e Industrial	15,99
Suelo Urbano sometido a PUs	PU-1 a PU-25, Industrial, Terciario y Residencial	40,68
Suelo Urbano sometido a ED	ED-1 y ED-2, Residenciales	0,89



Castilla-La Mancha

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

Comisión Provincial de
Ordenación del Territorio
y Urbanismo

Suelo Urbanizable anejo a Núcleo Urbano	Sector-1, Los Galves Residencial	11,95
	Sector-2, El Rudal, Residencial	7,64
	Sector-3, Los Terreros, Residencial	6,74
	Sector-4, Cabeza Gorda, Industrial	5,28
	Sector-5, Los Calares, Industrial	3,56
	Sector-6, Los Arenales, Terciario	7,79
	Sector-7, El Hondo, Terciario	5,20
	Sector-8, La Celada, Residencial	9,34
	Sector-9, Las Colmenillas, Residencial	5,03
	Sector-10, El Cantosar, Residencial	3,83
	Sector-11, El Barranco, Terciario	8,06
	Sector-12, La Rehoya, Terciario	6,46
	Sector-13, Las Casas, Terciario	9,20
	Sector-14, El Carril, Terciario	5,08
	Sector-15, La Serna, Terciario	7,01
	Sector-16, Almagro, Industrial	4,00
	Sector-17, El Prado, Residencial	8,93
	Sector-18, Palo Dulce, Residencial	10,42
	Sector-23, Cabezuela, Residencial	7,32
	Sector-24, Villar del Pozo, Residencial	2,97
	Sector-25, Mirabueno, Residencial	5,01
	Sector-26, Los Carboneros, Terciario	7,10
	Sector-27, Cerrillo del Catete, Residencial	6,77
	Sector-28, RJUB-2, Residencial	3,58
	Sector-29, RBUB-8, Unifamiliar	4,35
	Sector-30, El Parralón, Industrial	42,98
	Sector-31, RBUB-3. Residencial	3,68
	Sector-32, Linios Largos, Terciario	5,73
	Sector-33, Gollerías, Terciario	7,32
Suelo Urbanizable exterior al Núcleo Urbano	Sector-19, Minas de Zarapa, Industrial	7,61
	Sector-20, El Humilladero, Industrial	5,16
	Sector-21, El Condado, Industrial	8,11
	Sector-22, Las Norias, Industrial	6,45
	TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO	358,74
	TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	69,52
	TOTAL SUELO URBANIZABLE	249,66
	TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO, NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE (Considerando los Sistemas Generales adscritos a los Sectores Urbanizables Residenciales)	677,92



En cuanto a Áreas de Planeamiento Incorporadas (APIs) en el POM procedentes del Planeamiento de Desarrollo de las NN.SS. vigentes a día de hoy en Bolaños de Calatrava, el POM delimita los siguientes ámbitos:

APIs	Superficie: Has
AA-4	1,41
AA-6	2,17
El Salobral	4,92
Hoya de los Santos	16,45
PERI 3-4	2,76
RBUB-6	4,07
RJUB-3	3,70
Superficie Total APIs	33,28

En el ámbito del Santuario de Nuestra Señora del Monte el POM delimita las 7 Unidades de Actuación Urbanizadora Residenciales (UAUs) siguientes, que en su conjunto conforman la ZOU-4:

UAU/Santuario Nuestra Señora del Monte (ZOU-4)	Superficie: Has, con Sistemas Generales Adscritos de Espacios Libres
UAU-11	20,82
UAU-12	7,20
UAU-15	2,06
UAU-16	3,78
UAU-17	5,26
UAU-18	6,84
UAU-19	7,03
Superficie Total UAUs	52,99

El POM delimita los siguientes 25 ámbitos de Polígonos de Urbanización (PU) de suelo en Suelo Urbano Consolidado a desarrollar mediante Proyecto de Urbanización:

Ámbito	Nombre	Superficie m ²	ZOU	Uso global	Ordenanza	Edificabilidad NNSS	Edificabilidad POM
*	PU 1	41.131	Productiva	Industrial	Industrial	0	41.131
*	PU 2	11.399	Productiva	Terciario	Terciario	9.119	11.399
*	PU 3	4.412	Productiva	Terciario	Terciario	3.530	4.412
*	PU 4	8.490	Productiva	Terciario	Terciario	6.792	8.490
*	PU 5	6.102	Productiva	Terciario	Terciario	4.882	6.102
*	PU 6	13.295	Productiva	Terciario	Terciario	10.636	13.295
*	PU 7	8.351	Productiva	Industrial	Industrial	6.681	8.351
*	PU 8	3.735	Productiva	Industrial	Industrial	2.988	3.735
*	PU 9	31.896	Productiva	Terciario	Terciario	14.353	31.896



Castilla-La Mancha

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

Comisión Provincial de
 Ordenación del Territorio
 y Urbanismo

*	PU 10	Vereda Cabeza Gorda	7.195	Productiva	Terciario	Terciario	5.756	7.195
*	PU 11	Los Hilagueros	16.149	Productiva	Industrial	Industrial	0	16.149
*	PU 12	Cardenal Cisneros Sur	8.308	Productiva	Terciario	Terciario	6.646	8.308
*	PU 13	Cardenal Cisneros Sur	4.757	Productiva	Terciario	Terciario	3.806	4.757
*	PU 14	Calle Toledo	25.772	Ensanche	Residencial colectivo	Residencial MC	25.772	51.544
*	PU 15	Santa Gema	29.734	Ensanche	Residencial colectivo	Residencial MC	29.734	59.468
*	PU 16	Calatravense	2.974	Ensanche	Residencial colectivo	Residencial MC	0	5.948
	PU 17	Camino de la Polvorosa	14.226	Ensanche	Residencial colectivo	Residencial MC	28.452	28.452
	PU 18	Calle Miguel Unamuno	13.915	Ensanche	Terciario	Terciario	13.915	13.915
*	PU 19	Calle Carrión de Calatrava	1.467	Ensanche	Residencial colectivo	Residencial MC	0	1.467
*	PU 20	El Camino	30.792	Productiva	Terciario	Terciario	0	30.792
*	PU 21	El Molinillo	99.079	Productiva	Industrial	Industrial	0	99.079
	PU 22	Junquillos	2.935	Ensanche	Residencial colectivo	Residencial MC	5.870	5.870
*	PU 23	Calle Moral	10.053	Productiva	Terciario	Terciario	8.042	10.053
	PU 24	Calle Nueva	7.838	Productiva	Terciario	Terciario	7.838	7.838
*	PU 25	Calle Vereda-Manzanares	2.748	Ensanche	Residencial colectivo	Residencial MC	0	5.496
	TOTAL	406.753					194.812	485.142

* Ámbitos de Polígonos de Urbanización con incremento de Aprovechamiento en el POM, respecto del Aprovechamiento establecido en las NN.SS. vigentes.

El POM delimita los siguientes 2 ámbitos remitidos a Estudio de Detalle, ubicados en Suelo Urbano Consolidado:

Ámbito	Nombre	Superficie m ²	ZOU	Uso global	Ordenanza	Edificabilidad NNSS	Edificabilidad POM	Viario	Aprovechamiento tipo
ED 1	Vereda	3.412	Ensanche	Residencial	Manzana Cerrada	6.824	6.824	1.096	2,00
ED 2	Rocinante	5.431	Ensanche	Terciario	Terciario	5.431	5.431	583	1,00
	TOTAL	8.843				12.255	12.255	1.679	

De forma resumida, la Densidad Poblacional Máxima que finalmente plantea el POM de Bolaños de Calatrava en cuanto al número de habitantes actuales y previstos, se resume en el siguiente cuadro:



Castilla-La Mancha

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

Comisión Provincial de
 Ordenación del Territorio
 y Urbanismo

ESTUDIO DE POBLACIÓN	Nº DE HABITANTES	HABITANTES PREVISTOS SEGÚN NN.SS.	AUMENTO DE HABITANTES SEGÚN POM
Habitantes según INE 2013	12.845	12.845	
Aumento de habitantes según Áreas de Planeamiento Incorporado, APIs, procedentes de PAUs Aprobados.	1.523	1.523	
Aumento de habitantes en el Suelo Vacante, Calculado a razón de 2,5 hab/vivienda, para viviendas de 300 m ² c.	651	651	
Aumento de habitantes en las UAUs Residenciales delimitadas en el POM. Calculado según la Disp. Prelim. nº 13 TR/LOTAU	1.247		1.247
Aumento de habitantes en los Sectores Urbanizables Residenciales delimitados en el POM. Calculado según la Disp. Prelim nº 13 TR/LOTAU	10.727		10.727
Incremento de Población según las NN.SS.		2.174	
Nuevo incremento de Población en el POM.			11.974
Previsión de incremento de Población Total.	14.148		
Población Total según habitantes actuales + habitantes previstos en el POM.	26.993		

En cuanto a los Niveles de Densidad Poblacional que para cada Unidad de Actuación (UAU y Sectores Urbanizables Residenciales) establece la Disposición Preliminar nº 13 del TR/LOTAU, éstos quedan como a continuación se indica:

- Respecto de las Unidades de Actuación Urbanizadora de Uso Residencial e Industrial delimitadas en el POM:

Ámbitos UAUs	Nombre	Superficie total del ámbito (m ² s)	Uso global asignado	Niveles de Densidad Poblacional (hab/Ha)		Edificabilidad residencial incrementada (m ² e)	Nº habitantes (hab)
UAU 1.1	El Guijo	21.165 m ²	Residencial MC	47 hab/Ha	Densidad baja	3.341 m ² e	100 hab
UAU 1.2	C. de Ahulagueros	21.293 m ²	Residencial MC	52 hab/Ha	Densidad baja	3.685 m ² e	111 hab



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

UAU 2	Cooperativa	17.959 m ²	Industrial IND	-	-	5.388 m ² e	
UA 3	San Antonio	12.551 m ²	Residencial MC	90 hab/Ha	Densidad media	3.770 m ² e	113 hab
UA 4	Casa Blanca	16.118 m ²	Residencial MC	164 hab/Ha	Densidad alta	8.815 m ² e	264 hab
UA 5	Torralba	9.528 m ²	Residencial MC	55 hab/Ha	Densidad baja	1.750 m ² e	53 hab
UA 6	Daimiel	13.487 m ²	Residencial MC	78 hab/Ha	Densidad media	3.521 m ² e	106 hab
PERI 7	Don Quijote	4.249 m ²	Residencial MC	0 hab/Ha	-	0 m ² e	0 hab
PERI 8	Calle Correos	4.211 m ²	Residencial MC	0 hab/Ha	-	0 m ² e	0 hab
PERI 9	RBUB-9	28.538 m ²	Residencial MC	150 hab/Ha	Densidad alta	14.269 m ² e	428 hab
UAU 10	Calle Pío XII	10.837 m ²	Residencial MC	67 hab/Ha	Densidad baja	2.403 m ² e	72 hab
		159.936 m ²		78 hab/Ha	Densidad media		1.247 hab

- Respecto de los Sectores Urbanizables Residenciales delimitados en el POM:

SECTORES	Nombre	Uso global pormenorizado	Superficie bruta del ámbito (Has)	Edificabilidad residencial (m ² e)	Niveles de Densidad Poblacional (hab/Ha)		Nº Habitantes (hab)
1	LOS GALVES	Residencial	11,9 Has	41.817 m ² e	105 hab/Ha	Media	1.255 hab
2	EL RUDAL	Residencial	7,5,Has	26.374 m ² e	105 hab/Ha	Media	791 hab
3	LOS TERREROS	Residencial	6,7 Has	23.596 m ² e	105 hab/Ha	Media	708 hab
8	LA CELADA	Residencial	8,5 Has	29.878 m ² e	105 hab/Ha	Media	896 hab
9	LAS COLMENILLAS	Residencial	4,9 Has	17.212 m ² e	105 hab/Ha	Media	516 hab
10	EL CANTOSAR	Residencial	3,9 Has	13.803 m ² e	105 hab/Ha	Media	414 hab
17	EL PRADO	Residencial	8,9 Has	31.250 m ² e	105 hab/Ha	Media	937 hab
18	PALO DULCE	Residencial	10,4 Has	36.474 m ² e	105 hab/Ha	Media	1.094 hab
23	CABEZUELA	Residencial	7,0 Has	24.493 m ² e	105 hab/Ha	Media	735 hab
24	VILLAR DEL POZO	Residencial	3,0 Has	10.389 m ² e	105 hab/Ha	Media	312 hab
25	MIRABUENO	Residencial	4,8 Has	16.862 m ² e	105 hab/Ha	Media	506 hab
27	CERRILLO DEL CATETE	Residencial	6,8 Has	23.707 m ² e	105 hab/Ha	Media	711 hab
28	RJUB-2	Residencial	3,6 Has	12.514 m ² e	105 hab/Ha	Media	375 hab
29	RBUB-8	Unifamiliar	4,3 Has	12.559 m ² e	87 hab/Ha	Media	377 hab
31	RBUB-3	Residencial	3,7 Has	16.315 m ² e	133 hab/Ha	Alta	489 hab
33	GOLLERÍAS	Unifamiliar	6,2 Has	20.328 m ² e	99 hab/Ha	Media	610 hab
RESIDENCIAL + UNIFAMILIAR		16	102,3 Has	357.571 m ² e	117 hab/Ha	Media	10.727 hab

En cuanto al número de viviendas y habitantes previstos, el POM refleja la siguiente relación:

Clasificación de Suelo	Superficie Total: Has	Categoría	Nº Viviendas	Habitantes
Suelo Urbano	417,6699	Consolidado	5.096	15.019
		No Consolidado	416	1.247



Castilla-La Mancha

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

Comisión Provincial de
 Ordenación del Territorio
 y Urbanismo

Suelo Urbanizable	249,6443	Residencial	3.154	10.696
		Industrial	-	
		Terciario	-	

CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO	SUBCATEGORÍAS	SUPERFICIE: Has.
Rústico de Reserva		3.377
Rústico No Urbanizable de Especial Protección.	Ambiental	562
	Cultural	59
	Natural	1.296
	Estructural	2.891
	Infraestructuras y Equipamientos	135
SUPERFICIE TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL		Se desconoce, no se cita

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS ESTIMADAS EN CPOTyU DE SESIÓN DE 22 DE FEBRERO DE 2016:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- Nuevo Informe de la Dirección General de Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha que complemente al aportado por el Ayuntamiento y considerado en el Informe de la Ponencia Técnica (IPT) de la CPOTyU.
- Informe del Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes (Patrimonio Cultural / Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos / POM), que complemente el acuerdo de la CPPH de sesión de 23 de Mayo de 2013 aportado por el Ayuntamiento y considerado en el Informe de la Ponencia Técnica (IPT) de la CPOTyU
- Informe de la Compañía de Suministro Eléctrico que corresponda (Unión Fenosa), relativo a la garantía de Suministro Eléctrico a la localidad, así como a los futuros crecimientos Urbanísticos contemplados en el POM. Igualmente, deberán tenerse en cuenta las posibles Infraestructuras Eléctricas en proyecto que le puedan afectar en un futuro al Término Municipal de Bolaños de Calatrava.
- Nuevo Informe de la Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas (Aquaona/Emaser), relativo exclusivamente al estado actual de las Infraestructuras generales de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración respecto de los futuros crecimientos Urbanísticos que contempla el POM. Infraestructuras generales actuales a las que conectarán las futuras Infraestructuras de los mencionados crecimientos Urbanísticos.

- Informe de la Dirección Provincial de Sanidad, relativo a Sanidad Mortuoria.
- Nuevo Informe del Servicio de Supervisión y Proyectos de la Consejería de Bienestar Social que complemente al aportado por el Ayuntamiento y considerando en el Informe de la Ponencia Técnica (IPT) de la CPOTyU.
- Nuevo Informe de la Entidad competente en materia de Accesibilidad “Cocemfe Ciudad Real”, que complemente al aportado por el Ayuntamiento y considerado en el Informe de la Ponencia Técnica (IPT) de la CPOTyU.
- Informe de la Compañía Telefónica competente en materia de Normativa Sectorial de Telecomunicaciones.

7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS MÁS RELEVANTES ESTIMADAS EN CPOTyU DE SESIÓN DE 22 DE FEBRERO DE 2016:

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

Suelo Urbano Consolidado

- Las características urbanísticas procedentes del cruce de los Planos de Información y de los Planos de Ordenación de la mayoría de los 25 Polígonos de Urbanización (PU) que se delimitan en Suelo Urbano Consolidado reúnen condiciones más propias de ser adscritas al Suelo Urbano No Consolidado por incremento de Aprovechamiento, que establece el Artículo 45, 3, A), b) del Texto Refundido de la LOTAU, que a las de Suelo Urbano Consolidado como recoge el POM.

Los ámbitos PU que corresponda considerar como Suelo Urbano No Consolidado deberán quedar recogidos con sus correspondientes Fichas de Gestión Urbanística, según establece el Anexo III de la Norma Técnica de Planeamiento, debiendo distinguirse todas las Determinaciones de las Ordenaciones Estructural y Detallada. Toda la exigencia anterior, salvo que en algunos casos se opte por reajustar los Aprovechamientos que establece el POM, igualando éstos a los que establecen las NN.SS. vigentes. Reajuste este último difícil de realizar cuando la situación inicial del ámbito en las NN.SS es Suelo Rústico mientras que en el POM quedará como Suelo Urbano Consolidado.

El ajuste a la Ficha del Anexo III de la NTP al que se hace referencia deberá contemplar además, y entre otros, los Sistemas Generales y Locales que corresponda, pudiéndose optar si fuera el caso por ubicar éstos de forma discontinua a los ámbitos afectados.

- Se deberá aclarar si en la población considerada en la Densidad Poblacional del POM, procedente del Suelo Vacante o Infraocupado está incluida la población procedente de los ámbitos de los Polígonos de Urbanización Residenciales de los que se comprueba que el POM incrementa el Aprovechamiento Residencial respecto de las NN.SS. vigentes.
- Todas las Fichas de las Áreas de Planeamiento Incorporado (APIs) al POM, procedente del Planeamiento de Desarrollo de las NN.SS. vigentes, deberán ajustarse necesariamente al



Castilla-La Mancha

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

Comisión Provincial de
Ordenación del Territorio
y Urbanismo

modelo de Ficha de Gestión Urbanística que establece el Anexo I de la Norma Técnica de Planeamiento.

- Necesariamente se deberá hacer referencia, establecer y justificar en cada caso las Reservas de Suelo para la construcción de Viviendas Protegidas que establece el Artículo 24,3 del Texto Refundido de la LOTAU, modificado por la Ley 8/2014 de Comercio de Castilla-La Mancha en relación directa con lo que igualmente establece el Artículo 20, 1, b) del Texto Refundido de la Ley Estatal de Suelo y de Rehabilitación Urbana.

Suelo Urbano No Consolidado

- Las determinaciones de las Unidades de Actuación Urbanizadora: UAU 1.1, UAU 1.2, UA 2, UA 3, UA 4, UA 5, UA 6, PERI 7, PERI 8, PERI 9 y UAU 10, delimitadas como Suelo Urbano No Consolidado que se reflejan en las Fichas que figuran en el Título V de la Normativa Urbanística del POM, deberán ajustarse totalmente a la Ficha de Gestión Urbanística que se establece en el Anexo II de la Norma Técnica de Planeamiento; debiendo distinguirse, entre otras, las Determinaciones de la Ordenación Estructural de las Determinaciones de la Ordenación Detallada de cada una de las 11 Unidades de Actuación.

Ajuste a la Ficha del Anexo II de la NTP que necesariamente deberá contemplar, entre otros, los Sistemas Generales y Locales que corresponda, pudiéndose optar si fuera el caso por ubicar estos de forma discontinua.

- Las Unidades de Actuación Urbanizadora que conforma la ZOU-4: Unifamiliar Nuestra Señora del Monte; es decir las UAUs n^{os}. 11, 12, 15, 16, 17, 18 y 19 deberán reflejarse mediante el modelo de Ficha de Gestión Urbanística que establece el Anexo II de la Norma Técnica de Planeamiento; debiendo contemplar necesariamente los Sistemas Generales y Locales que corresponda, así como las Determinaciones de la Ordenación Estructural y Detallada que se exige para este tipo de Unidad de Actuación.

Respecto de estas Unidades de Actuación, y de su marcado carácter mayoritario como segunda residencia de ocupación estacional; se sugiere que se podrían reconvertir a Suelo Urbanizable Residencial en orden a poder disminuir las Dotaciones Públicas que favorece el Artículo 31,2 del Texto Refundido de la LOTAU.

- Necesariamente se deberá hacer referencia, establecer y justificar en cada caso las Reservas de Suelo para la construcción de Viviendas Protegidas que establece el Artículo 24,3 del Texto Refundido de la LOTAU, modificado por la Ley 8/2014 de Comercio de Castilla-La Mancha en relación directa con lo que igualmente establece el Artículo 20, 1, b) del Texto Refundido de la LEY Estatal de Suelo y de Rehabilitación Urbana. Esta medida le será exigible a aquellos ámbitos PU que finalmente queden delimitados como Unidad de Actuación Urbanizadora.

Suelo Urbanizable Residencial, Industrial y Terciario

Sin observaciones que realizar al respecto.

Las condiciones ambientales para el desarrollo de los Sectores que se citan expresamente en el **“Acuerdo con la Memoria Ambiental”** del POM han quedado recogidas en las Fichas Urbanísticas de los mencionados Sectores Urbanizables.

Suelo Rústico

- Los planos OE.1, OE.2, OE.3, OE.4 y OE.5 deberán realizarse a una escala menor, donde se puedan apreciar con total claridad los números de polígonos y parcelas catastrales que forman todo el suelo rústico del municipio, que deberán estar reflejados en ellos.
- 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 sus modificaciones.
- En el apartado 1.8. Actuaciones en fincas de menor superficie, deberá tenerse en cuenta lo que se establece en el punto 3 del Artículo3 de la Orden 01/02/2016 de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31/03/2003, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- En el punto 2.e. Usos agrarios, Actuaciones sujetas a obtención previa de calificación urbanística, apartado 3.4, Régimen urbanístico de los actos en suelo rústico de reserva, consta textualmente:
 - e) *Usos agrarios: Las edificaciones, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario o que guarden relación con la explotación natural de la finca y que no impliquen transformación de productos cuando...*

Se podrá eliminar “Que no impliquen transformación de productos”. Ya eliminado en la modificación del Artículo 54. El régimen de Suelo Rústico, del Texto Refundido de la LOTAU realizada con la Ley 8/2014 de 20 de Noviembre, que modifica la Ley 2/2010, de 13 de Mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.

- En el apartado 4.1. b) OE. Definición del Núcleo de Población, del Capítulo 4, deberá corregirse el diámetro del círculo, que será 150 m, asimismo sería cualquier tipo de edificación (no solo viviendas) todo ello de conformidad con lo establecido en el Artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico.
- El apartado 4.3.2. c). Instalaciones agrarias o de carácter rural, deberá modificarse en los términos que se establece en la Orden 01/02/2016 de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden 31/03/2003 de la Instrucción Técnica de Planeamiento.
- En el apartado 4.4.2. Usos industriales..., se deberá especificar que la ocupación máxima permitida por las edificaciones no podrán superar el 10% de la superficie de la finca, según se establece en el Artículo 7, Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso industrial, según se establece en la Orden de 31/03/2003, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento.

- En el apartado 4.4.3. Talleres de reparación y compraventa de vehículos, son dos actividades diferentes, la 1^a incluida dentro de los usos industriales y la 2^a dentro de los usos comerciales (Terciarios), debiendo cumplir cada una los requisitos en cuanto a parcela mínima y ocupación que se establecen en el Artículo 7, Usos industriales: Taller de reparación de vehículos y en el Artículo 8, Uso comercial, de la Instrucción Técnica de Planeamiento.
- Los apartados 4.3.5. Equipamientos de infraestructuras y 4.4.4, Usos dotacionales de titularidad pública, deberán redactarse de acuerdo a lo establecido en el Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico para evitar dudas a la hora de su interpretación. Asimismo se recogerán todos los requisitos en cuanto a parcela mínima y ocupación que se establecen en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.
- En el apartado 4.4.7. Equipamiento terciario de uso comercial, se deberá corregir el primer párrafo, ya que el uso comercial abarca todo, incluido los “centros generales y las grandes superficies comerciales”.
- En el apartado 4.4.8. Equipamiento terciario de uso hotelero y hostelero, se deberá sustituir donde consta: “Decreto 43/1994 de 16 de Junio” por “Decreto 93/2006 de 11 de Julio, de ordenación de alojamientos turísticos en el medio rural en Castilla-La Mancha”, según Decreto 177/2010, de 01/07/2010, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.

Asimismo las superficies de parcela mínima y ocupación máxima se deberán ajustar a lo establecido en el Artículo 9 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

- En el apartado 5.3. Las áreas de protección y prevención arqueológicas, se clasificarán como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural y en este tipo de suelo se deberá determinar, de acuerdo con la Legislación Sectorial aplicable, qué actos de los previstos en el Artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico, están expresamente permitidos, según se establece en el Artículo 9. Determinaciones de la Ordenación Territorial y Urbanística, del mencionado Reglamento.

Asimismo, de acuerdo con el Artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico, en los Suelos Rústicos No Urbanizables de Especial Protección, se deberá determinar excepcionalmente qué usos, actos y actividades de los enumerados en el Artículo 11, del mencionado texto legal, podrán realizarse.

- En el apartado 5.5. Protección de Infraestructuras y equipamientos, en las zonas de protección de carreteras y sector ferroviario, con independencia de la necesidad de autorización de los organismos propietarios de los mismos, se deberá determinar excepcionalmente que usos, actos y actividades de los enumerados en el Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico se encuentran permitidos.
- En varios apartados consta como usos permitidos:
- Usos Terciarios: Usos hoteleros y hosteleros, incluidos los camping.

Como además en este tipo de usos, en el Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico se encuentran incluidos “Los establecimientos de turismo rural”, deberán añadirse para evitar dudas a la hora de interpretar que dicho uso se encuentre incluido o no.

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

- 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 la Orden de 31/03/2003, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento.

8.- ACUERDO CPOTyU DE SESIÓN DE 22 DE FEBRERO DE 2016:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA del POM de Bolaños de Calatrava por considerar fundamentalmente que no queda justificado en él lo que establece el Artículo 37, 3, b), c) y d) 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 6 del Informe de la Ponencia Técnica (IPT) de CPOTyU, relativo a Consideraciones Administrativas más relevantes.

2º Corregir y subsanar el Documento Técnico del POM según se indica en el apartado nº 7 del IPT/CPOTyU, relativo a Observaciones Técnicas.

3º Evaluar la conveniencia y necesidad de volver a exponer al público el POM, 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 7 del IPT, afecten a la Ordenación Estructural y no a Ordenación Detallada.

Al margen de lo anterior, el POM deberá Ajustarse totalmente en cuanto a su contenido Documental a lo que establece la Norma Técnica de Planeamiento respecto a la Homogeneización de su contenido. Debiendo completarse al menos las Memorias Informativa y Justificativa del Plan con los Capítulos que se echan en falta y aportarse los Planos de Información y de Ordenación que de forma específica cita la NTP.

9.- NUEVA DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA Y TÉCNICA REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:

Como consecuencia del acuerdo de la CPOTyU de 22 de Febrero de 2016, el Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava remite en fechas 11 y 15 de Noviembre, con Números de Registro de Salida 4243 y 4287 respectivamente, la siguiente Documentación Administrativa y Técnica:

Documentación Administrativa:

- Acuerdo de Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria celebrada el 7 de Noviembre de 2016 mediante el que entre otros y de forma resumida, acuerda: Aprobar (Inicialmente) las Modificaciones parciales introducidas en el POM de Cuarta Versión que incluye las correcciones requeridas por la CPOTyU mediante acuerdo de sesión de 22 de Febrero de 2016..., continuando por tanto con el trámite del POM e interesando de la Consejería competente su Aprobación Definitiva.

El acuerdo del Ayuntamiento Pleno remitido hace referencia expresa a las Alegaciones presentadas durante la última Exposición Pública realizada, así como al contenido de las mismas y a la justificación técnica de la estimación y desestimación total o parcial de ellas.

- Informes Técnicos Municipales de fechas 4 de Agosto de 2016 y 26 y 28 de Octubre de 2016.
- Informe Jurídico, de fecha 27 de Octubre de 2016, sobre la Aprobación de las Modificaciones Parciales introducidas respecto de la Cuarta Versión del Documento Técnico del POM.
- Informe de Unión Fenosa Distribución, de fecha 27 de Septiembre de 2016, del que se destaca el siguiente literal: *“Como el incremento previsto está fuera de todo aumento vegetativo, UNIÓN FENOSA DISTRIBUCIÓN, S.A. analizará las solicitudes de acceso y conexión a su red de las nuevas demandas eléctricas conforme se soliciten por los responsables de los diferentes planes de actuación que de este POM se deriven. Será entonces cuando se establezcan las condiciones de acceso a la red de distribución, atendiendo a criterios de seguridad, regularidad y calidad del suministro establecidos por la normativa vigente, todo ello de acuerdo con los planes de desarrollo de las redes.”*
- **Escrito del Servicio de Prevención e Impacto Ambiental de la Viceconsejería de Medio Ambiente, de fecha 19 de Octubre de 2016, relacionado con la “Actualización de la**

Memoria Ambiental”, que debe realizar el Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava de acuerdo con las modificaciones producidas en el Plan de Ordenación Municipal a raíz del Informe realizado por la Viceconsejería de Medio Ambiente sobre la Memoria Ambiental del POM, de fecha de 31 de agosto de 2015, las correcciones realizadas en el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real de fecha de 22 de febrero de 2016 y las modificaciones que se hubieran podido derivar de alegaciones presentadas durante la nueva exposición pública en el DOCM de 17 de agosto de 2016, si fuera el caso.

- Informe de COCEMFE Ciudad Real, de fecha 16 de Agosto de 2016, del que se destaca el que el Documento (POM) sometido a Informe de 2016 Versión Cuarta, se considere conforme a los efectos de aplicación de la Legislación en materia de Accesibilidad, así como que “Sería deseable que la norma fuera reiterativa en la exposición de las determinadas que la legislación en materia de accesibilidad establece para las distintas situaciones y elementos que se regulan en el documento de Planeamiento General, parques, ascensores, mobiliario urbano, acerados, aparcamientos, etc., para a la lectura del mismo, esté perfectamente claro que son medidas que han de tomarse, considerarse y respetarse como habituales y no como una norma sobrevenida que obliga a repensar los diseños que después han de ejecutarse”.
- Informe de la Dirección Provincial de Sanidad, de fecha 7 de Noviembre de 2016, concretamente del Servicio de Salud Pública, relacionado con Sanidad Mortuoria. Informe del que se destaca la conclusión en cuanto a que la Modificación de la Cuarta Versión del POM de Bolaños de Calatrava no incumple lo exigido por la Legislación de Sanidad Mortuoria de Castilla-La Mancha, quedando establecida la zona de protección de 50 m de anchura en todo el perímetro del Cementerio Municipal, en la que no podrá disponerse ningún tipo de construcción excepto zonas ajardinadas y edificios destinados a Usos Funerarios.
- Escrito del Ayuntamiento, de fecha 11 de Agosto de 2016, solicitando Informe de Telefónica de España, S.A.
- Escrito del Ayuntamiento, de fecha 11 de Agosto de 2016, solicitando nuevo Informe de Sanidad y Asuntos Sociales (Ley de Accesibilidad).
- Escrito del Ayuntamiento, de fecha 11 de Agosto de 2016, solicitando Informe de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes (Patrimonio Histórico).
- Escritos del Ayuntamiento, de fecha 11 de Agosto de 2016, solicitando Informes tanto de AQUONA como de EMASER.
- Nuevo Informe Favorable condicionado de la Dirección General de Carreteras y Transportes de la Consejería de Fomento, de fecha 10 de Octubre de 2016.

Documentación Técnica:

El nuevo Documento Técnico del POM, de Versión Octubre de 2016 remitido por el Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava, comprende las siguientes partes:



Castilla-La Mancha

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

Comisión Provincial de
Ordenación del Territorio
y Urbanismo

- Documento de Información, compuesto por:
 1. Memoria Informativa.
 2. Planos de Información del I-01 al I-20.
- Documento de Ordenación, compuesto por:
 1. Memoria Justificativa.
 2. Normas Urbanísticas.
 3. Planos de Ordenación del OE-1 al OE-5 y OD-1.
 4. CD completo, comprensivo del POM.
- Documento de anexos, compuesto por:
 1. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
 2. Memoria Ambiental (CD).
 3. Carta Arqueológica, Paleontológica, Etnográfica y Patrimonio Industrial.
 4. Encauzamiento del Arroyo Pellejero.
 5. Consulta Interadministrativa y Participación Ciudadana.
 6. Infraestructuras Básicas.
 7. Plan de Accesibilidad (CD).
 8. Estudio Acústico (CD).
 9. Catálogo Residencial Público.
 10. Inventario de Suelo Rústico.

De la nueva Documentación Técnica remitida por el Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava en orden a ajustar el POM al acuerdo de CPOTyU de sesión de 22 de Febrero de 2016, se destacan las siguientes subsanaciones en cuanto a:

Suelo Urbano No Consolidado, procedente de Suelo Urbano Consolidado

- De los 25 Polígonos de Urbanización (PU) que inicialmente se delimitaban como Suelo Urbano (SU) Consolidado, 9 de los PU han sido reconvertidos a Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) por incremento de Aprovechamiento con Uso Residencial, por lo que

se han incorporado las Fichas de Gestión Urbanística que establece el Anexo III de la Norma Técnica de Planeamiento. El resto de los PU iniciales, es decir 16 hasta llegar a los 25 PU, han sido reconvertidos de SUC a SUNC apareciendo recogidos en la denominación “UAU”, siendo el Uso de las nuevas 16 UAU el Industrial y/o Terciario.

Respecto a esta reconversión (PU a UA/UAU) se advierte que:

- Si anteriormente, la Superficie Bruta de los 25 PU ascendía a 406.753 m²s, la Superficie Bruta de las nuevas 9 UAs Residenciales asciende a 144.786 m²s; existiendo por tanto una diferencia de 263.967 m²s que no han sido reconvertidos de SUC Residencial a SUNC Residencial por incremento de Aprovechamiento (NN.SS./POM), ya que han sido reconvertidos de SUC a SUNC Industrial Terciario.
- Si anteriormente, la Edificabilidad Bruta asignada en el POM a los 25 PU ascendía a 485.142 m²t, la Edificabilidad Bruta Residencial de las nuevas 9 UAs asciende a 136.630 m²t; existiendo por tanto una diferencia de 348.512 m²t que no han sido reconvertidos de SUC Residencial a SUNC Residencial por incremento de Aprovechamiento (NN.SS/POM), ya que han sido reconvertidos de SUC a SUNC con destino Industrial/Terciario, por lo que los 348.512 m²t corresponderían a Edificabilidad Bruta de Uso Industrial/Terciario.

Los 9 ámbitos PU reconvertidos, aparecen recogidos en el POM con la denominación “UA”, distinguiéndolos así del resto de ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado a los que se les denomina UAU.

De las nuevas UAs, anteriormente PUs, se destaca como característica más singular la posibilidad que recoge cada Ficha de que las cesiones locales se puedan materializar en el ámbito de la nueva Unidad de Actuación Urbanizadora denominada “Ciudad Deportiva” (UAU-c.d.) que expresamente se delimita con esta finalidad.

La nueva UAU-c.d., tiene una superficie bruta de 42.513,00 m² y procede de Reclasificar Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano No Consolidado al objeto de que exista correspondencia entre los ámbitos de Suelo (SUNC) cuyas Cesiones de Sistemas Locales podrán ser ubicadas de forma Discontinua en la mencionada UAU-c.d.

Se destaca como más significativo, la Observación que figura en el apartado d.12 de la Ficha de Gestión Urbanística de la UAU c.d., en cuanto a la condición de su desarrollo:

El valor económico de los terrenos adquiridos para la ubicación de la Ciudad Deportiva asciende a 499.439,34 € según determina el informe de los Servicios Técnicos Municipales de 15 de diciembre de 2015, que será repercutido a los ámbitos de suelo urbano no consolidado cuyas fichas indican dicha situación, en previsión de la materialización de las cesiones generales correspondientes destinadas a la Ciudad Deportiva.

Se desconoce por tanto a priori dónde se ubicarán y la cuantificación de los Sistemas Generales de Espacios Libres exigibles por la Edificabilidad, o por la diferencia de Edificabilidad Residencial procedente de la reconversión de PUs a UAs Residenciales; salvo que se compensen con Sistemas Generales de Espacios Libres ya existentes y estén computados dentro de estos últimos.



Suelo Urbanizable Residencial de Ocupación Estacional (Virgen del Monte)

El nuevo ejemplar del POM ha reconvertido las anteriormente UAUs nº 11, 12, 15, 16, 17, 18 y 19 (ZOU-4) en Suelo Urbanizable de Ocupación Estacional, al objeto de, como indicó la CPOTyU de 22 de Febrero de 2016, poder beneficiarse de la reducción de Sistemas Locales (Estándares de Calidad Urbana) que establece el Artículo 31,2 del Texto Refundido de la LOTAU.

La nueva denominación de las anteriormente UAUs reconvertidos son los nuevos Sectores Urbanizables Residenciales denominados:

- Sector 34: Chozo de Barro: 208.201 m² de Suelo con Sistemas Generales adscritos.
- Sector 35: Las Zorreras: 71.984 m² de Suelo con Sistemas Generales adscritos.
- Sector 36: Pasos de la Virgen: 20.584 m² de Suelo con Sistemas Generales adscritos.
- Sector 37: Arroyo de la Otina: 37.786 m² de Suelo con Sistemas Generales adscritos.
- Sector 38: Carril de las Pilas: 52.652 m² de Suelo con Sistemas Generales adscritos.
- Sector 39: Matabestias: 68.417 m² de Suelo con Sistemas Generales adscritos.
- Sector 40: Camino del Valle: 7.034 m² de Suelo con Sistemas Generales adscritos.

Suelo Urbanizable Residencial de Ocupación Estacional (Virgen del Monte)

Las nuevas Fichas de Gestión Urbanística de los Sectores Urbanizables inicialmente contemplados en el POM recogen las condiciones ambientales que para ellos establece el Acuerdo de la Memoria Ambiental del POM.

Suelo Rústico

En cuanto a las correcciones indicadas por la CPOTyU de 22 de Febrero de 2016 respecto del Régimen Urbanístico del Suelo Rústico establecido en el POM para las Categorías y Subcategorías de éste, prácticamente todas ellas correcciones relativas a reajustes de carácter Legal y Reglamentario (Texto Refundido de la LOTAU y Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU) se comprueba que se han corregido prácticamente todas las observaciones indicadas por la CPOTyU, ya que no se han incluido los Decretos, Leyes y Órdenes a los que hizo referencia expresa la CPOTyU.

En cuanto a las nuevas grandes cifras del POM, de Versión Octubre de 2016, una vez que éste ha sido reajustado al acuerdo de la CPOTyU de 22 de Febrero de 2016, se resumen en los cuadros siguientes:

Cuantificación total del Suelo clasificado en el Término municipal: Densidad Residencial y Densidad Poblacional:

	Superficie Total (m ²)	Categoría	Superficie (m ²)	Nº Viviendas	Nº habitantes
Suelo Urbano	4.137.945	Consolidado	3.577.013	5.096	15.019
		No Consolidado	560.932	430	1.291
Suelo Urbanizable	2.496.076	Residencial	970.408	3.143	10.639



Castilla-La Mancha

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

Comisión Provincial de
 Ordenación del Territorio
 y Urbanismo

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección	Ambiental	5.501.918	Industrial	836.298		
			Terciario	689.370		
			Hidráulico	3.854.928		
			Pecuario	1.646.990		
			Formaciones boscosas	6.563.155	<p>La superficie de formaciones boscosas se ha unificado para considerar una clasificación homogénea en el territorio. Esta superficie corresponde a los elementos individuales</p>	
			Hábitats de protección especial	773.178		
			Elementos geomorfológicos	3.693.700		
			Estructural	32.069.273		
			Agrícola	30.286.784		
			Extractivo	1.782.489		
			Cultural	6.595.707		
			Protección	6.090.433		
			Prevención	505.274		
			Infraestructuras y equipamientos	1.489.784		
			Carreteras	1.369.002		
			Ferrocarril	120.782		
Suelo rústico de reserva		26.233.590				

TOTAL TM

89.554.327

Nuevas UAU/UA delimitadas como Suelo Urbano No Consolidado:

Unidad de Actuación Urbanizadora		Operación de Reforma Interior		Unidad de Actuación por incremento de aprovechamiento (Anteriormente Polígonos de Urbanización: PU)	
Clasificación del suelo urbano no consolidado	Nombre	Clasificación del suelo urbano no consolidado	Nombre	Clasificación del suelo urbano no consolidado	Nombre
UAU 1	El Guijo	PERI 23	Beguizos	UA 3	Calle Pio XII
UAU 2	C. de Ahulagueros	PERI 28	Calle Correos	UA 16	Santa Gema (PU-15)
UAU 4 (PU-9)	El Hondo			UA 21	Camino Polvorosa (PU-17)
UAU 5 (PU-12)	Cisneros Sur			UA 22	Cooperativa



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

UAU 6 (PU-7)	Camino Contadero			UA 24	Calle Toledo (PU- 14)
UAU 7 (PU-8)	Venta de Borondo (anteriormente Carretera Bolaños- Moral)			UA 26	Daimiel
UAU 8 (PU-6)	Cooperativa			UA 27	Torralba
UAU 9 (PU-5)	Cisneros norte			UA 30	San Antonio
UAU 10 (PU-4)	Cementerio			UA 31	Casa Blanca
UAU 11 (PU-3)	Ciprés				
UAU 12 (PU-10)	La Albahaca (anteriormente Vereda Cabeza Gorda)				
UAU 13 (PU-2)	San Pedro				
UAU 14 (PU-23)	Calle Moral				
UAU 15	Calatraveño				
UAU 17	El Moje				
UAU 18 (PU-1)	Molino de Viento				
UAU 25 (PU-24)	Calle nueva				
UAU 32 (PU-20)	El Camino				
UAU 33 (PU-21)	El Molinillo				
UAU c.d.	Ciudad Deportiva				

Densidad Poblacional procedente del nuevo Suelo Urbano No Consolidado:

Identificación Ámbito		Superficie	Ordenanza	Aprovechamiento	Densidad Poblacional		
Clasificación del suelo urbano no consolidado	Nombre	Superficie bruta m ²	Uso global asignado	Aprovechamiento objetivo	Nº habitantes nuevos	Densidad poblacional	
UAU 1	El Guijo	21.165	Residencial	0,74	105	50	Baja
UAU 2	C. de Ahulagueros	21.293	Residencial	0,74	105	50	Baja



Castilla-La Mancha

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

Comisión Provincial de
 Ordenación del Territorio
 y Urbanismo

UA 3	Calle Pio XII	10.837	Residencial	1,20	65	60	Baja
UAU 4 (PU-9)	El Hondo	31.896	Terciario	1,00	0	-	-
UAU 5 (PU-12)	Cisneros Sur	8.308	Terciario	1,00	0	-	-
UAU 6 (PU-7)	Camino Contadero	8.351	Industrial	1,00	0	-	-
UAU 7 (PU-8)	Venta de Borondo (anteriormente Carretera Bolaños-Moral)	3.735	Industrial	1,00	0	-	-
UAU 8 (PU-6)	Cooperativa	13.295	Terciario	1,00	0	-	-
UAU 9 (PU-5)	Cisneros Norte	6.102	Terciario	1,00	0	-	-
UAU 10 (PU-4)	Cementerio	8.490	Terciario	1,00	0	-	-
UAU 11 (PU-3)	Ciprés	4.412	Terciario	1,00	0	-	-
UAU 12 (PU-10)	La Albahaca (anteriormente Vereda Cabeza Gorda)	7.195	Terciario	1,00	0	-	-
UAU 13 (PU-2)	San Pedro	11.399	Terciario	1,00	0	-	-
UAU 14 (PU-23)	Calle Moral	10.053	Terciario	1,00	0	-	-
UAU 15	Calatraveño	3.602	Residencial Colectiva	0,66	65	180	Alta
UA 16	Santa Gema	29.734	Residencial Colectiva	0,60	54	18	Muy Baja
UAU 17	El Moje	2.748	Residencial Colectiva	0,66	12	44	Baja
UAU 18 (PU-1)	Molino de Viento	41.131	Industrial	1,00	0	-	-
UA 21	Camino Polvorosa	8.800	Residencial Colectiva	1,20	53	60	Baja
UA 22 (PU-6)	Cooperativa	17.959	Industrial IND	1,00	0	0	
PERI 23	Beguizos	28.538	Residencial MC	1,00	428	150	Alta
UA 24	Calle Toledo	25.772	Residencial Colectiva	1,20	39	15	Muy Baja
UAU 25 (PU-24)	Calle Nueva	7.838	Terciario	1,00	0	-	-
UA 26	Daimiel	13.487	Residencial MC	0,96	106	78	Media
UA 27	Torralba	9.528	Residencial MC	0,88	53	55	Baja
PERI 28	Calle Correos	4.211	Residencial MC	2,00	0	0	
UA 30	San Antonio	12.551	Residencial MC	0,73	73	58	Baja



UA 31	Casa Blanca	16.118	Residencial MC	0,98	135	84	Media
UAU 32 (PU-20)	El Camino	30.792	Terciario	1,00	0	-	-
UAU 33 (PU-21)	El Molinillo	99.079	Industrial	1,00	0	-	-
	TOTAL	518.419			1.291		

Cuadro comparativo del Incremento de Edificabilidad Neta establecido en el POM para el Suelo Urbano No consolidado respecto de la diferencia existente entre la establecida en las NN.SS. y la establecida en el POM:

Clasificación del suelo urbano no consolidado	Nombre	Superficie bruta m ²	ZOU	Uso global asignado	Edificabilidad Neta NNSS por ordenanza	Ordenanza POM	Edificabilidad asignada m ² e POM	Incremento edificabilidad NNSS respecto a POM
UAU 1	El Guijo	21.165	Ensanche	Residencial	10.583	MC, UNI	14.075	3.492
UAU 2	C. de Ahulagueros	21.293	Ensanche	Residencial	10.647	MC, UNI	14.160	3.513
UAU 3	Calle Pio XII	10.837	Ensanche	Residencial	10.837	MC, UNI	13.004	2.167
UAU 4 (PU-9)	El Hondo	31.896	Ensanche	Terciario	25.517	TER	31.896	6.379
UAU 5 (PU-12)	Cisneros Sur	8.308	Productiva	Terciario	6.646	TER	8.308	1.662
UAU 6 (PU-7)	Camino Contadero	8.351	Productiva	Industrial	6.681	IND	8.351	1.670
UAU 7 (PU-8)	Venta de Borondo (anteriormente Carretera Bolaños-Moral)	3.735	Productiva	Industrial	2.988	IND	3.735	747
UAU 8 (PU-6)	Cooperativa	13.295	Productiva	Terciario	10.636	TER	13.295	2.659
UAU 9 (PU-5)	Cisneros Norte	6.102	Productiva	Terciario	4.882	TER	6.102	1.220
UAU 10 (PU-4)	Cementerio	8.490	Productiva	Terciario	6.792	TER	8.490	1.698
UAU 11 (PU-3)	Ciprés	4.412	Productiva	Terciario	3.530	TER	4.412	882
UAU 12 (PU-10)	La Albahaca (anteriormente Vereda Cabeza Gorda)	7.195	Productiva	Terciario	5.756	TER	7.195	1.439
UAU 13 (PU-2)	San Pedro	11.399	Productiva	Terciario	9.119	TER	11.399	2.280
UAU 14 (PU-23)	Calle Moral	10.053	Productiva	Terciario	8.042	TER	10.053	2.011
UAU 15	Calatraveño	3.602	Ensanche	Residencial colectivo	0	MC	2.161	2.161
UA 16	Santa Gema	29.734	Ensanche	Residencial colectivo	16.056	MC	17.840	1.784



Castilla-La Mancha

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

Comisión Provincial de
 Ordenación del Territorio
 y Urbanismo

UAU 17	El Moje	2.748	Ensanche	Residencial colectivo	0	MC	1.649	1.649
UAU 18 (PU-1)	Molino de Viento	41.131	Productiva	Industrial	0	IND	41.131	41.131
UA 21	Camino Polvorosa	8.800	Ensanche	Residencial colectivo	8.800	MC	10.560	1.760
UA 22 (PU-6)	Cooperativa	17.959	Industrial	Industrial IND	12.571	IND	17.959	5.388
PERI 23	Beguizos	28.538	Ensanche	Residencial MC	14.269	MC	28.538	14.269
UA 24	Calle Toledo	25.772	Ensanche	Residencial colectivo	25.772	MC	30.926	5.154
UAU 25 (PU-24)	Calle Nueva	7.838	Productiva	Terciario	6.270	TER	7.838	1.568
UA 26	Daimiel	13.487	Ensanche	Residencial MC	9.441	MC	12.962	3.521
UA 27	Torralba	9.528	Ensanche	Residencial MC	6.670	MC	8.420	1.750
PERI 28	Calle Correos	4.211	Ensanche	Residencial MC	8.422	MC	8.422	0
UA 30	San Antonio	12.551	Ensanche	Residencial MC	6.766	MC	9.183	2.417
UA 31	Casa Blanca	16.118	Ensanche	Residencial MC	11.283	MC	15.776	4.493
UAU 32 (PU-20)	El Camino	30.792	Productiva	Terciario	0	TER	30.792	30.792
UAU 33 (PU-21)	El Molinillo	99.079	Productiva	Industrial	0	IND	99.079	99.079
TOTAL		518.419			248.975		497.712	248.737
UAU c.d.	Ciudad Deportiva	42.513	Ensanche		0	DE	0	0

Estándares Urbanísticos de Sistemas Locales para el Suelo Urbano No Consolidado:

Identificación Ámbito		Cesiones públicas			Aprovechamiento	Edificabilidad neta	Densidad poblacional	
Clasificación del suelo urbano no consolidado	Nombre	Cesiones LOTAU m ² s	Aparcamiento público plazas	Viario estimado m ² s	Aprovechamiento tipo	Coeficiente edificabilidad neta	Nº habitantes nuevos	Densidad poblacional
UAU 1	El Guijo	7.460	141	2.117	0,67	1,21	105	50 Baja
UAU 2	C. de Ahulagueros	7.505	142	2.129	0,67	1,21	105	50 Baja
UA 3	Calle Pío XII	824	22	1.084	1,20	1,46	65	60 Baja
UAU 4 (PU-9)	El Hondo	4.784	159	3.190	1,00	1,33	0	- -
UAU 5 (PU-12)	Cisneros Sur	1.246	42	0	1,00	1,18	0	- -
UAU 6 (PU-7)	Camino Contadero	1.253	42	0	1,00	1,18	0	- -



Castilla-La Mancha

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

Comisión Provincial de
 Ordenación del Territorio
 y Urbanismo

UAU 7 (PU-8)	Venta de Borondo (anteriormente Carretera Bolaños-Moral)	560	19	0	1,00	1,18	0	-	-
UAU 8 (PU-6)	Cooperativa	1.994	66	0	1,00	1,18	0	-	-
UAU 9 (PU-5)	Cisneros Norte	915	31	305	1,00	1,25	0	-	-
UAU 10 (PU-4)	Cementerio	1.274	42	0	1,00	1,18	0	-	-
UAU 11 (PU-3)	Ciprés	662	22	221	1,00	1,25	0	-	-
UAU 12 (PU-10)	La Albahaca (anteriormente Vereda Cabeza Gorda)	1.079	36	720	1,00	1,33	0	-	-
UAU 13 (PU-2)	San Pedro	1.710	57	1.140	1,00	1,33	0	-	-
UAU 14 (PU-23)	Calle Moral	1.508	50	503	1,00	1,25	0	-	-
UAU 15	Calatraveño	1.145	22	180	0,60	0,95	65	180	Alta
UA 16	Santa Gema	678	18	4.460	0,60	0,73	54	18	Muy Baja
UAU 17	El Moje	874	16	137	0,60	0,95	12	44	Baja
UAU 18 (PU-1)	Molino de Viento	6.170	206	4.113	1,00	1,33	0	-	-
UA 21	Camino Polvorosa	669	18	880	1,20	1,46	53	60	Baja
UA 22 (PU-6)	Cooperativa	2.694	54	1.796	1,00	1,33	0	0	
PERI 23	Beguizos	5.422	143	2.854	1,00	1,41	428	150	Alta
UA 24	Calle Toledo	1.959	52	2.577	1,20	1,46	39	15	Muy Baja
UAU 25 (PU-24)	Calle Nueva	1.176	8	784	1,00	1,33	0	-	-
UA 26	Daimiel	1.338	35	1.349	0,96	1,20	106	78	Media
UA 27	Torralba	665	18	953	0,88	1,06	53	55	Baja
PERI 28	Calle Correos	0	0	421	2,00	2,22	0	0	
UA 30	San Antonio	918	24	1.255	0,73	0,88	73	58	Baja
UA 31	Casa Blanca	1.707	45	1.612	0,98	1,40	135	84	Media
UAU 32 (PU-20)	El Camino	4.619	154	3.079	1,00	1,33	0	-	-
UAU 33 (PU-21)	El Molinillo	14.862	495	9.908	1,00	1,33	0	-	-
TOTAL		77.669		47.765			1.291		

Cuadro comparativo de los Incrementos de edificabilidad del Suelo Urbano No Consolidado (NN.SS./POM) y ubicación de éstos en las Zonas de Ordenación Urbanística delimitados en el POM donde se localizan las UAU/UA:



Castilla-La Mancha

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

Comisión Provincial de
 Ordenación del Territorio
 y Urbanismo

Clasificación del suelo urbano no consolidado	Nombre	Superficie bruta m ²	ZOU	Edificabilidad Neta NNSS por ordenanza	Edificabilidad asignada m ² e POM	Incremento edificabilidad NNSS respecto POM
UAU 1	El Guijo	21.165	Ensanche	10.583	14.075	3.492
UAU 2	C. de Ahulagueros	21.293	Ensanche	10.647	14.160	3.513
UAU 3	Calle Pío XII	10.837	Ensanche	10.837	13.004	2.167
UAU 4 (PU-9)	El Hondo	31.896	Terciario	25.517	31.896	6.379
UAU 5 (PU-12)	Cisneros Sur	8.308	Productiva	6.646	8.308	1.662
UAU 6 (PU-7)	Camino Contadero	8.351	Productiva	6.681	8.351	1.670
UAU 7 (PU-8)	Venta de Borondo (anteriormente Carretera Bolaños-Moral)	3.735	Productiva	2.988	3.735	747
UAU 8 (PU-6)	Cooperativa	13.295	Productiva	10.636	13.295	2.659
UAU 9 (PU-5)	Cisneros Norte	6.102	Productiva	4.882	6.102	1.220
UAU 10 (PU-4)	Cementerio	8.490	Productiva	6.792	8.490	1.698
UAU 11 (PU-3)	Ciprés	4.412	Productiva	3.530	4.412	882
UAU 12 (PU-10)	La Albahaca (anteriormente Vereda Cabeza Gorda)	7.195	Productiva	5.756	7.195	1.439
UAU 13 (PU-2)	San Pedro	11.399	Productiva	9.119	11.399	2.280
UAU 14 (PU-23)	Calle Moral	10.053	Productiva	8.042	10.053	2.011
UAU 15	Calatravense	3.602	Ensanche	0	2.161	2.161
UAU 16	Santa Gema	29.734	Ensanche	16.056	17.840	1.784
UAU 17	El Moje	2.748	Ensanche	0	1.649	1.649
UAU 18 (PU-1)	Molino de Viento	41.131	Productiva	0	41.131	41.131
UAU 21	Camino Polvorosa	8.800	Ensanche	8.800	10.560	1.760
UAU 22 (PU-6)	Cooperativa	17.959	Industrial	12.571	17.959	5.388
PERI 23	Beguizos	28.538	Ensanche	14.269	28.538	14.269
UAU 24	Calle Toledo	25.772	Ensanche	25.772	30.926	5.154
UAU 25 (PU-24)	Calle Nueva	7.838	Productiva	6.270	7.838	1.568
UAU 26	Daimiel	13.487	Ensanche	9.441	12.962	3.521
UAU 27	Torralba	9.528	Ensanche	6.670	8.420	1.750
PERI 28	Calle Correos	4.211	Ensanche	8.422	8.422	0
UAU 30	San Antonio	12.551	Ensanche	6.766	9.183	2.417
UAU 31	Casa Blanca	16.118	Ensanche	11.283	15.776	4.493



Castilla-La Mancha

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

Comisión Provincial de
 Ordenación del Territorio
 y Urbanismo

UAU 32 (PU-20)	El Camino	30.792	Productiva	0	30.792	30.792
UAU 33 (PU-21)	El Molinillo	99.079	Productiva	0	99.079	99.079
	TOTAL	518.419		248.975	497.712	248.737

Densidad Poblacional de los Sectores Urbanizables Residenciales de Ocupación No Temporal:

SECTORES	Nombre	Uso global pormenorizado	Coeficiente unitario edificabilidad	Densidad poblacional (hab/Ha)	
1	LOS GALVES	Residencial	0,40	111 hab/Ha	Media
2	EL RUDAL	Residencial	0,39	107 hab/Ha	Media
3	LOS TERREROS	Residencial	0,40	111 hab/Ha	Media
4	CABEZA GORDA	Industrial	0,50	0	-
5	LOS CALARES	Industrial	0,50	0	-
6	LOS ARENALES	Terciario	0,40	0	-
7	EL HONDO	Terciario	0,40	0	-
8	LA CELADA	Residencial	0,40	111 hab/Ha	Media
9	LAS COLMENILLAS	Residencial	0,40	111 hab/Ha	Media
10	EL CANTOSAR	Residencial	0,40	111 hab/Ha	Media
11	EL BARRANCO	Terciario	0,40	0	-
12	LA REHOYA	Terciario	0,35	0	-
13	LAS CASAS	Terciario	0,35	0	-
14	EL CARRIL	Terciario	0,35	0	-
15	LA SERNA	Terciario	0,35	0	-
16	ALMAGRO	Industrial	0,45	0	-
17	EL PRADO	Residencial	0,40	111 hab/Ha	Media
18	PALO DULCE	Residencial	0,40	111 hab/Ha	Media
19	MINAS DE ZARAPA	Industrial	0,45	0	-
20	EL HUMILLADERO	Industrial	0,45	0	-
21	EL CONDADO	Industrial	0,45	0	-
22	LAS NORIAS	Industrial	0,45	0	-
23	CABEZUELA	Residencial	0,40	111 hab/Ha	Media
24	VILLAR DEL POZO	Residencial	0,40	111 hab/Ha	Media
25	MIRABUENO	Residencial	0,40	111 hab/Ha	Media



Castilla-La Mancha

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

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

26	LOS CARBONEROS	Terciario	0,40	0	-
27	CERRILLO DEL CATETE	Residencial	0,40	111 hab/Ha	Media
28	RJUB-2	Residencial	0,40	111 hab/Ha	Media
29	RBUB-8	Unifamiliar	0,30	92 hab/Ha	Media
30	EL PARRALÓN	Industrial	0,57	0	-
31	RBUB-3	Residencial	0,51	141 hab/Ha	Alta
32	LINIOS LARGOS	Terciario	0,35	0	-
33	GOLLERÍAS	Terciario	0,35	0	-

10.- NUEVAS CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente del POM, deberá complementarse con:

- Nuevo Informe de la Dirección General de Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha que complemente al aportado por el Ayuntamiento y considerado en el Informe de la Ponencia Técnica (IPT) de la CPOTyU. El nuevo Informe que se recabe será al objeto de comprobar la subsanación y la corrección de los apartados que expresamente figuran en el Informe Favorable condicionado del que se ha dispuesto, emitido por la mencionada Dirección General el 10 de Octubre de 2016.
- Nuevo Informe Preceptivo y Vinculante del Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes (Patrimonio Cultural / Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos / POM), mediante el que se compruebe la subsanación de todas las deficiencias que respecto del mencionado CByEP recoge el Informe emitido por el citado Servicio de Cultura el 29 de Noviembre de 2016 (R. Interno de Anotación nº 224.158).
- Nuevos Informes de la Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas (Aquaona/Emaser), relativo exclusivamente al estado actual de las Infraestructuras generales de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración respecto de los futuros crecimientos Urbanísticos que contempla el POM. Infraestructuras generales actuales a las que conectarán las futuras Infraestructuras de los mencionados crecimientos Urbanísticos. Informes reiterados por el Ayuntamiento con fecha 11 de Agosto de 2016.
- Nuevo Informe del Servicio de Supervisión y Proyectos de la Consejería de Bienestar Social que complemente al aportado por el Ayuntamiento y considerando en el Informe de la Ponencia Técnica (IPT) de la CPOTyU de 22 de Febrero de 2016. Informe reiterado por el Ayuntamiento con fecha 11 de Agosto de 2016.
- Informe de la Compañía Telefónica competente en materia de Normativa Sectorial de Telecomunicaciones. Informe solicitado por el Ayuntamiento con fecha 11 de Agosto de 2016.

11.- NUEVAS OBSERVACIONES TÉCNICAS MÁS RELEVANTES:

El Documento Técnico del POM deberá subsanarse y corregirse según se detalla a continuación:

Planos de Información y Ordenación

- Todos los Planos de Información deberán reajustar su Contenido a lo que para este tipo de Planos establece la Norma Técnica de Planeamiento (NTP).
- Las Escalas Gráficas de los Planos de Ordenación deberán reajustarse, al menos, a la Escala Mínima que la NTP establece para este tipo de Planos.
- Deberán incluirse todos los Planos de la serie “Ordenación Detallada”, ajustando la Escala Gráfica de éstos y el Contenido de los mismos a lo que para ellos establece la NTP.

De este tipo de Planos únicamente se ha aportado la serie correspondiente a “Calificación del Suelo y Gestión”: Alineaciones y Rasantes”, por lo que faltarían los relativos a: Calificación del Suelo y Gestión, Esquema de Trazado de la Red de Abastecimiento de Agua, Esquema de Trazado de las Redes de Alcantarillado, Esquema de Trazado de las Redes de Energía Eléctrica y Alumbrado Público y Esquema de Tráfico y Movilidad; debiéndose ajustar y recoger todo el Contenido que para este tipo de Planos establece la NTP. En esta ocasión se echan en falta Planos de Ordenación Detallada cuya existencia sí se comprobó en CPOTyU de sesión de 22 de Febrero de 2016, pero que ahora sorprendentemente no se han incorporado.

- En determinados Planos de Información y Ordenación se deberá reducir aún más la Escala Mínima establecida por la NTP, dado el elevado contenido de los mismos y lo confusa que resulta su lectura y entendimiento.
- El ámbito espacial del enclave de la Virgen del Monte que se ordena mediante Sectores Urbanizables Residenciales que recoge el Plano de Ordenación Estructural OE-3, no se ajusta a la delimitación individual que para cada Sector Urbanizable recogen de forma independiente las Fichas de Gestión Urbanística de cada uno de ellos.
- Los “Planos en formato shapefile” (shp), que como Soporte Digital Editable debe contener el POM, deberán contar con Informe de supervisión Favorable del Servicio de Planeamiento Supramunicipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.

Memoria Justificativa

- En el apartado 1.7 de la Memoria Justificativa, relativo a los Sistemas e Infraestructuras Generales (Ordenación Estructural), deberá incluirse un cuadro que resuma los Sistemas Generales de Espacios Libres para la Población Actual, así como los exigidos tanto para las nuevas Unidades de Actuación Residencial (UA), anteriormente PU, Unidades de Actuación Urbanizadora (UAU), Sectores Urbanizables Residenciales y Sectores Urbanizables Residenciales de Ocupación Estacional (Virgen del Monte). Igualmente deberá especificarse

si el Sistema General adscrito lo es Interior o Exterior, así como la justificación argumental en base a la que se cuantifican los mismos.

- En general deberá reajustarse la Memoria Justificativa del POM al Contenido que para esta establece la NTP.

Memoria Informativa

- En general deberá reajustarse la Memoria Informativa del POM al Contenido que para esta establece la NTP.

Normativa Urbanística

El apartado 3.2.2 de la Normativa Urbanística, relativo a “Sistemas Generales previstos en suelo de Propiedad Privada”, deberá recoger lo que determinan los Artículos 127 y 148 del Texto Refundido de la LOTAU, debiendo asumirse que los Sistemas Generales que no sean de Titularidad Municipal o Pública, deberán obtenerse necesariamente cuando estos se requieran; es decir, cuando se desarrolle el Planeamiento al que figuran Adscritos.

Suelo Urbano No Consolidado

- El contenido de todas las Fichas de Gestión Urbanística de las UAUs/UAs delimitadas en el POM como Suelo Urbano No Consolidado, deberán ajustarse totalmente al modelo de Ficha que recogen los Anexos II y III de la NTP.
- Deberá especificarse el tipo de Documento Técnico de Ordenación que deberá exigirse como Alternativa Técnica de cada UAUs/UAs. Sirva como ejemplo considerar la UAU c.d. “Ciudad Deportiva”, de la que se desconoce como será Ordenada, aunque tal inconcreción sea salvada Reglamentariamente por la Figura de Plan Especial de Reforma Interior a desarrollar por Gestión Directa.

Suelo Urbanizable de Ocupación Estacional Virgen del Monte

- Las Fichas de los nuevos siete Sectores Urbanizables Residenciales ubicados en el entorno de la Virgen del Monte deberán reajustarse totalmente al modelo de Ficha de Gestión Urbanística que establece el Anexo II de la NTP. Deberá aclararse o corregirse si fuera el caso, la ubicación exterior o interior de los Sistemas Generales adscritos que para cada uno de los siete Sectores Urbanizables recogen las nuevas Fichas que se le han incorporado al POM.
- Necesariamente deberá cuantificarse la Densidad Poblacional/Residencial de los nuevos Sectores Urbanizables Residenciales de Ocupación Estacional, a pesar de considerar que la Población que éstos representan estaría incluida, supuestamente, dentro de la Población (Datos INE) de Bolaños de Calatrava, al tratarse de asentamientos con características propias de segunda residencia. No obstante, dada la particularidad de estos Sectores, se entiende que la Densidad Poblacional que representan implicaría que podrían eximirse de los Sistemas Generales de Espacios libres que le serían exigibles, salvo que exista excedente de éstos.

- En todos los cuadros resumen de Suelo Urbanizable de que consta el POM deberán incluirse los siete Sectores Urbanizables Residenciales de Ocupación Temporal, pasando por tanto de tener 33 Sectores a 40 Sectores Urbanizables delimitados.
- Las Fichas de Gestión Urbanística de los siete Sectores de Suelo Urbanizable de Ocupación Estacional deberán recoger expresamente la posibilidad de reducir sus Estándares Urbanísticos en base a la excepcionalidad que le sugirió la CPOTyU de 22 de Febrero de 2016 al Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava cuando advirtió de esta posibilidad, lo que ha producido la reconversión de las siete UAUs anteriores a los Sectores Urbanizables de ahora.
- El Sector Urbanizable de Ocupación Estacional nº 36 denominado “Pasos de la Virgen” deberá descomponerse en dos Sectores Urbanizables, dado que en este tipo de Suelo está prohibida la Discontinuidad, aunque permitida como Suelo Urbano No Consolidado.

Suelo Rústico

Deberá incorporarse un cuadro comparativo que reúna todos los Artículos de la Normativa Urbanística del Suelo Rústico que contempla el POM, distinguiendo Usos Permitidos y Prohibidos, respecto de las Categorías y Subcategorías establecidas en éste.

El Artículo 8.3, relativo a “Obras, Construcciones e Instalaciones adscritas al Uso Residencial Unifamiliar”, y concretamente la parte contenida en él respecto de las “Viviendas Familiares Aisladas vinculadas a Explotaciones Agrícolas, Ganaderas y Forestales” a ubicar en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, para las que la Parcela Mínima vinculada se establece en 1,5 Ha en aplicación de la ITP/Suelo Rústico, se recomienda que se complemente con otra serie de requisitos, como pudieran ser: la forma de justificar el “Vínculo”, estableciendo para ello un porcentaje máximo de Superficie Construida, o de Ocupación Máxima, con Uso Residencial, respecto de la Superficie Construida total del Uso de la Explotación a la que aparece Vinculada la Vivienda.

El adjetivo calificativo Unifamiliar (Vivienda Unifamiliar) deberá sustituirse por el de Familiar, término éste recogido en el Texto Refundido de la LOTAU y en el Reglamento de Suelo Rústico para el Uso Residencial en el medio rural.

Igualmente deberá incluirse la Normativa que se indica a continuación, y a la que ya hizo referencia la CPOTyU de 22 de Febrero de 2016.

- 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 la Orden de 31/03/2003, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento.

En general, y al margen de todas las Observaciones Técnicas a las que se hace referencia en los párrafos anteriores, el POM de Bolaños de Calatrava, materialmente deberá ser objeto de un repaso general y a fondo a fin de su:

- Mejorar la Calidad Gráfica, Contraste y Cromatismo de todos los Planos de los que consta.
- Reducir los márgenes del texto, facilitando el aumento del tamaño del mismo, lo que en definitiva facilitará su consulta y lectura.
- Depuración errática.

Catálogo de Suelo Residencial Público (CSRP)

Deberá añadirse el adjetivo “Público”, debiendo eliminarse de él todos aquellos Bienes Patrimoniales que no procede incorporar dada la naturaleza del Catálogo, puesto que ésta no es la finalidad del mismo.

El Contenido del CSRP deberá ajustarse totalmente a lo que para éste establecen el Texto Refundido de la LOTAU, Reglamento de Planeamiento e incluso la propia NTP.

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda DEJAR SOBRE LA MESA la adopción de acuerdo de Aprobación Definitiva del POM de Bolaños de Calatrava hasta que se Actualice la Memoria Ambiental del POM a la que se hace referencia en la página nº 27 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU; concretamente en el apartado nº 9, relativo a la Nueva Documentación Administrativa y Técnica remitida por el Ayuntamiento.

No obstante, el Ayuntamiento deberá completar el Expediente Administrativo y subsanar el Documento Técnico del POM según se indica en los apartados nº 10 y 11 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativos a: Nuevas Consideraciones Administrativas y Nuevas Observaciones Técnicas.

3.- 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.

3.1 - HORCAJO DE LOS MONTES - Expediente 9/2015 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para REFORMA DE VIVIENDA PARA ADAPTACIÓN A ALOJAMIENTO RURAL SINGULAR, promovido por ECORESORT MIRABUEYES, 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.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 4, parcelas 8687 y 8717.
- **Suelo:** Rústico.
- **Superficie de las parcelas:** 12.800 m²
- **Superficie a adaptar:** 200,41 m² (Naves existentes 940 m²) - Total 1.140,41 m²
- **Superficie ocupada:** 88,90 m² (Naves existentes 940 m²) - Total 1.028,90 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin Planeamiento
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de ejecución de reforma de vivienda para adaptación a alojamiento rural singular. Mariola del Moral Fernández. Arquitecta.
- **Uso y descripción:** La edificación consta de las siguientes dependencias:

Planta Baja: Vestíbulo, Sala de estar, Distribuidor, Aseo, Cocina, Lavadero, Pasillo, Dormitorio 1 y Baño 1.

Planta Semisótano: Dormitorio 2, Baño 2 y Escalera.

Entreplanta: Dormitorio 3, Baño 3 y Escalera.

Planta Primera: Dormitorio 4, Baño 4 y Escalera.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGARLE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, 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:



Castilla-La Mancha

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

Comisión Provincial de
Ordenación del Territorio
y Urbanismo

1. Exigir el Informe del Servicio de Turismo de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, relativo al Decreto 93/2006, de 11 de Julio de 2006, de Ordenación de Alojamientos Turísticos en el Medio Rural de Castilla-La Mancha, u otro tipo de normativa similar a la mencionada.
2. Exigir el Informe del Servicio de Montes y Espacios Naturales, al estar localizado el Alojamiento Rural en Zona de Alto riesgo de incendios forestales, siendo colindante al Monte, por lo que se deberá contar con el Plan de Autoprotección exigido a su vez por la Ley 3/2008, de 12 de Junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha. Informe solicitado directamente desde el Servicio de Urbanismo y al que hace referencia el Servicio de Medio Ambiente en fecha 7 de Enero de 2015.
3. Obtener el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento
4. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 6.400 m² (50% de la parcela mínima vinculada para la realización de la legalización proyectada), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
5. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38, Decreto 242/2004 Reglamento de Suelo Rústico).

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 la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente (Artículos 64,3 del T.R.L.O.T.A.U. y 33 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º 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.)
- 4º 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.
- 5º 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.

En especial, y dada la peligrosidad y riesgo que implican los Accesos vehiculares, se hace especial referencia a la necesidad, de obtener el Informe Vinculante Favorable y sin condicionantes, y/o la Resolución de Autorización de la Administración Titular de la Carretera, ya sea ésta Nacional, Autonómica o Local desde la que se accederá o se podrá acceder en un futuro, ya sea un acceso directo o indirecto desde camino, a las Construcciones, Instalaciones u Obras que amparan la presente Calificación Urbanística, no debiendo comenzar la ejecución de éstas, y mucho menos la Actividad a desarrollar en ellas, sin que el presente expediente cuente con el Informe Preceptivo Vinculante y Favorable y/o la Resolución de Autorización correspondientes, siempre que éste resulte finalmente necesario. Igualmente, será siempre el Ayuntamiento, el responsable de exigirle éste tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística.

6º 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.



Castilla-La Mancha

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

Comisión Provincial de
Ordenación del Territorio
y Urbanismo

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.

C) Justificación de la obtención de los Informes Sectoriales o Resoluciones Favorables que resultando necesarios no constan en el momento del Otorgamiento de la presente Calificación Urbanística.

Si la Parcela afectada por la presente Calificación Urbanística dispone o pretende disponer en un futuro de un Aprovechamiento de Aguas Subterráneas mediante pozo o sondeo para el Abastecimiento de las Construcciones/Instalaciones que Legitiman la Calificación Urbanística Otorgada, el Ayuntamiento debería exigir que se acredite el derecho al Uso Privativo de las aguas mediante el correspondiente Título otorgado por el Organismo de cuenca competente.

De igual modo, deberá justificar el tratamiento de Depuración o de eliminación de las Aguas Residuales generadas por el desarrollo de la actividad correspondiente. En el primer caso mediante la oportuna autorización del Organismo de cuenca y en el segundo supuesto acreditando que se hace una gestión adecuada de las mismas.

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas, de cuya justificación deberá darnos traslado el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTyU.

3.2 - TORRUEVA - Expediente 17/2016 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de BASE DE SERVICIOS PARA EL TRANSPORTE TERRESTRE, promovido por PANIVERDE, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CASTILLA-LA MANCHA, 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 40, parcela 358, con acceso desde la Carretera de Titularidad Local CR-613 desde Santa Cruz de Mudela a Torrenueva, p.k. 8+600
- **Suelo:** No urbanizable
- **Superficie total de las parcelas:** 10.240 m²
- **Superficie a construir:** Caseta de 5 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Eduardo Díaz-Santos García-Baquero. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** La parcela en cuestión tiene una superficie de 10.240,00 m² de forma irregular, quedando esta superficie configurada de la siguiente forma, una vez ejecutado el Proyecto:



Castilla-La Mancha

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

Comisión Provincial de
Ordenación del Territorio
y Urbanismo

- Zona pavimentada para aparcamiento de vehículos pesados (48 plazas): 4.995,00 m² ocupados.
- Casetas técnicas para albergar el parquímetro y el cuadro general de mando y protección: 5,00 m² construidos y ocupados.
- Zona de replantación: 5.121,58 m² ocupados (50,02% de 10.240,00 m²).

La actividad a desarrollar objeto de este proyecto es la de aparcamiento cerrado al aire libre de vehículos pesados propios de la Cooperativa y ajenos a ella, cuya entrada y salida estará vigilada y controlada a través de parquímetro, para lo cual se ejecutará una plataforma de 4.995 m² de hormigón proporcionando 48 plazas de medidas 3,18 m x 19,62 m.

La Base de Servicios contará, básicamente, con la instalación eléctrica (iluminación y fuerza), instalación de saneamiento (pluvial e industrial), instalación de PCI e instalación de control.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha tenido entrada en esta Dirección Provincial de Fomento con fecha 23 de Junio de 2016, para la obtención de la calificación urbanística.
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 12 de Agosto de 2016.
3. Informe del Técnico Municipal, de fecha 16 de Junio de 2016, donde consta, como más significativo:

TERCERO. Se dan las siguientes circunstancias urbanísticas:

Los requisitos establecidos por RSR para Estacionamiento de vehículos al aire libre son:

- *No prohibición en Ordenanza Municipal. La Ordenanza Municipal NO prohíbe este tipo de Actividad en ningún Artículo.*
- *No creación de núcleo de población, no se ejecuta ningún tipo de edificación, salvo caseta de cuadro eléctrico y parquímetro. Por lo que a pesar de la existencia de algunas edificaciones cercanas, y de la distancia de la parcela a casco urbano, esta actividad no sería causante de la creación de Núcleo Urbano, a juicio del Técnico que emite el presente informe.*
- *Que la parcela mínima y ocupación máxima: 2 ha y 10% del total de la finca, Orden 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, no obstante se tendrá en cuenta la Orden de 01-02-2016 de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden anterior en su apartado segundo, que expone lo siguiente:*

- *“Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:*
- *Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adaptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.*
- *Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.*
- *Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística.*
- *Que no sean obras construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.*

El proyecto objeto de este informe, no solo trata de satisfacer las necesidades de la Cooperativa de Transportistas, sino que se considera que esta obra podrá incidir en la consecución de otros objetivos de interés general.

- *Facilita la existencia de plazas de estacionamiento disponibles en la zona del Municipio, en los que la demanda y los servicios así lo aconsejan.*
- *Se conseguirá que disminuya el estacionamiento de larga duración en lugares no permitidos, eliminando así, las quejas continuas de los ciudadanos, por aparcar este tipo de vehículos en sus fachadas o alrededores, pues alegan que se facilita el efecto escalera para el robo en sus domicilios.*
- *Descongestión de la circulación de tráfico pesado en el casco urbano, con lo que se evita en gran parte el deterioro que produce en los firmes de las calzadas, este tipo de vehículos.*
- *Facilitará la existencia de plazas de estacionamiento público, proporcionando de esta forma, un servicio a la carretera.*

Se trata de una Base de Servicios para el transporte terrestre, situada en la Ctra. CR-613, Polígono 40, Parcela 358 de la Localidad de Torrenueva.

QUINTO.

Se considera que son Administraciones a las que se tiene que solicitar informe:

Consejería de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente para informar el Estudio de Impacto Medio Ambiental.

Delegación de Consejería de Fomento, para Calificación Urbanística.



Castilla-La Mancha

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

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

Confederación Hidrográfica del Guadiana. Autorización en zona de policía de cauces.

Diputación Provincial de Ciudad Real. Departamento de Vías y obras. Autorización de la ubicación de la instalación y de los accesos.

En conclusión a lo expuesto, informo favorablemente respecto de la ubicación, de la instalación y de los accesos, siempre que sean favorables los informes citados anteriormente, que serán preceptivos para otorgar la concesión de la Licencia de Obras solicitada por Cooperativa Paniverde, S.C.L.

4. Se desconoce si transcurrido el periodo de información pública se han presentado alegaciones, ya que no se presenta Certificado Municipal que Informe de este extremo.
5. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

INFORME:

- Examinado el expediente, se informa lo siguiente:
- **JUSTIFICACIÓN DE LA INDUSTRIA Y DEL PROYECTO**

La justificación de la “Base de Servicios para el Transporte Terrestre” que se describe en el presente Proyecto tiene su origen en la necesidad de la Cooperativa de optimizar las operaciones de transporte de su flota de camiones mediante la ejecución de una base de transportes.

La Cooperativa cuenta actualmente con una plataforma para aparcamiento en superficie de vehículos pesados y ligeros y suministro propio de combustible en Torrenueva, en la Carretera de Santa Cruz CR-613, Km. 11,500, la cual presenta unas dimensiones insuficientes para las necesidades actuales, situadas en el margen opuesto de las instalaciones proyectadas.

Por esta razón, se requiere la ejecución de unas nuevas instalaciones próximas a las existentes que las complementen, proporcionando, de esta forma, plazas de estacionamiento para vehículos pesados propiedad de la Cooperativa y para otros de titularidad diferente.

- La Base de Servicios 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 Segunda, Regulación del Suelo Rústico en Municipios con Planeamiento, del Reglamento del Suelo Rústico, en su punto 1 establece:



Desde la entrada en vigor del presente Reglamento y hasta la adaptación al mismo de los planes vigentes en dicho momento o la aprobación de nuevos planes municipales de ordenación con arreglo a lo previsto en él, el régimen del suelo clasificado como no urbanizable o rústico será el siguiente:

- a) Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico, por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en este Reglamento.*
- b) Cuando esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico, por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de especial protección en este Reglamento.*

Los terrenos donde se ubica la construcción proyectada están clasificados como no urbanizables, según el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, no se encuentra adaptado al mencionado Reglamento de Suelo Rústico.

No consta en el Informe de los Servicios Periféricos de Agricultura que las parcelas se encuentren sujetas a específicas medidas de protección por razón de sus valores naturales, ecológicos o ambientales singulares, por lo que se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva según lo establecido en el mencionado apartado a/.

- 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 de la mencionada normativa, construcciones para usos industriales.
- La construcción proyectada cumple 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 presentado los siguientes informes sectoriales:
 - Informe-Propuesta y Resolución de los Servicios Periféricos de Fomento, de fecha 4 de Marzo de 2015, donde se autoriza cerramiento diáfano y edificación en las parcelas 24, 32, 33 y 34 del polígono 32, en la CM-420.
- De acuerdo con el Artículo 23, Actividades Industriales y Productivas, del Reglamento se informa lo siguiente:



1. Se justifica por el Técnico Municipal la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
 2. Se justifica en proyecto la resolución de las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento.
- El Artículo 23, Actividades industriales y productivas, del Reglamento de Suelo Rústico, establece:

Punto 1.- “Las actividades industriales y productivas (y concretamente el Uso de Estacionamiento de Vehículos al aire libre) solo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba, y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento en las siguientes razones concurrentes:

- a) Que su normativa reguladora exige su alejamiento de núcleo de población.*
 - b) Que se da la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas tanto en el municipio de que se trate como en los colindantes o existiendo éste, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.*
 - Se trata de una actividad productiva que la ordenación territorial y urbanística no prohíbe, considerando por un lado el Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico mencionado anteriormente, que permite este tipo de actividad y por otro, la normativa municipal pudiendo considerarse dentro de las edificaciones de interés social que pueden instalarse en suelo rústico, ya que consta en informe municipal la conveniencia de la calificación urbanística para los intereses del Municipio al no contar el Municipio de Arenas de San Juan con polígono industrial, ubicándose las actuales instalaciones dentro del casco urbano, ocasionando multitud de problemas a los vecinos, como son los ruidos y molestias que supone la carga y descarga de material en el actual almacén, así como los problemas de tráfico y estacionamiento de camiones.
 - Se justifica por el Técnico Municipal y por el autor de la Documentación Técnica la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población, al considerar por éstos la escasa entidad de los 5 m² de la caseta.
- El Artículo 23, Actividades industriales y productivas, en su punto 4 establece: *La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipología se establezca en las instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento.*
 - La parcela no cumple con la superficie mínima de 2 Ha (Municipio < 5.000 habitantes) que se establece en el Artículo 7 para “estacionamiento de vehículos al aire libre”, de la Orden de 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento, sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.



- La instalación proyectada cumple con la ocupación máxima permitida del 10% en el Artículo 7 del mencionado texto legal.
- En el Capítulo V. Condiciones Generales para el Suelo No Urbanizable, el Artículo 40, Construcciones permitidas, del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, establece:

No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agropecuarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas legales vigentes, así como las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en que no exista la posibilidad de formación de núcleos de población.

Los tipos de construcción habrán de ser adecuados a su condición de edificación aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Se trata de un uso que se podría considerar permitido en las Normas Urbanísticas del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano incluido en las edificaciones de interés social debido a la existencia de informe municipal donde consta la conveniencia de la calificación urbanística para los intereses del Municipio de Torrenueva en suelo rústico de reserva, puesto que al no contar este Municipio de Torrenueva con polígono industrial, ubicándose las actuales instalaciones dentro del casco urbano, ocasiona multitud de problemas a los vecinos, como son los ruidos y molestias que supone el tráfico y el estacionamiento de camiones dentro del Casco Urbano de la localidad.

- El expediente se acoge a lo que establece la Orden de 01/02/2016 de la Consejería de Fomento, por la que se Modifica la Orden de 31/03/2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se Aprueba la ITP de Suelo Rústico (DOCM nº 26, de 9 de Febrero de 2016); concretamente a lo que recoge el Apartado Segundo del Artículo Único de la mencionada Orden, en cuanto a que “Excepcionalmente, para aquellos Usos y Actividades cuyo relevante Interés Social y Económico, resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse Licencia para la realización de Obras, Construcciones e Instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:...”
 - a) Exista Resolución de la Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada del Proyecto denominado “Base de Servicios para el Transporte Terrestre” (Expte. CON-CR-16-2593) de que está siendo objeto en el Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real.
 - b) Existe Informe del Servicio Provincial de Protección Ciudadana de fecha 20 de Octubre de 2016.
 - d) No se trata de Obras, Construcciones o Instalaciones relacionadas con el Uso Residencial.

CONCLUSIÓN:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del presente expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda DEJAR SOBRE LA MESA el Otorgamiento de Calificación Urbanística del mismo, hasta tanto exista Resolución de la Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada del Proyecto denominado “Base de Servicios para el Transporte Terrestre” (Expte. CON-CR-16-2593) de que está siendo objeto en el Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real.

3.3 - ALHAMBRA - Expediente 19/2016 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de SALÓN DE BODAS CON CARPA Y COCINA, INCORPORADO A LA BODEGA “CASA DE LA VIÑA”, promovido por D. ALEJANDRO LÓPEZ RUIZ, 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 162, parcela 2. Con acceso desde el Camino a la Casa de la Viña que conecta con la Carretera de Titularidad Autonómica CM-3127 tramo La Solana a Villanueva de los Infantes.
- **Suelo:** Rústico no urbanizable de régimen general según NN.SS y protegido por Valor Arqueológico (Zona A-14 Casa de la Viña), por encontrarse dentro de la carta arqueológica remitida por la Consejería de Educación y Cultura al Ayuntamiento según consta en el informe del Técnico Municipal.
- **Superficie de la parcela:** 137,95 Ha
- **Superficie a construir:** 697,58 m² (Equivalente a 657,05 m² útiles). Existen construidos 6.487 m² destinados a bodega y casa cortijo, de los que se desconocen sus antecedentes y antigüedad.
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. D^a Rocío Quiralte Simarro. Arquitecta Técnica y D. Jaime A. Morales Bravo, Ingeniero Industrial, éste último de la Cocina Industrial.
- **Uso y descripción:** El salón de bodas contará con las siguientes dependencias y con las superficies útiles que se reflejan:
 - Carpa: 448,39 m²
 - Almacén/Despensa: 35,32 m²
 - Aseos (señoras, caballeros y accesible): 28,29 m²
 - Cocina de Uso Industrial: 121,73 m²
 - Vestuario: 12,71 m²
 - Distribuidor: 10,61 m²

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGARLE



Castilla-La Mancha

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

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

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, 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:

1. Exigir el cumplimiento de lo recogido en los puntos 3), 4), 5), 6) y 7) del Informe de fecha 19 de Octubre de 2016 emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
2. Obtener el **VISADO/RESOLUCION** del permiso de intervención arqueológica por parte de la Viceconsejería de Cultura, según consta en escrito de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 22 de Julio de 2016.
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 5.000 m² (50% de la parcela mínima de 10.000 m² necesaria para la realización de la legalización proyectada), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
4. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38, Decreto 242/2004 Reglamento de Suelo Rústico).

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 la parcela sobre la que recae la Calificación Urbanística Otorgada. La parcela mínima a vincular a las construcciones proyectadas podrá ser de 10.000 m², superficie necesaria para la realización de las construcciones proyectadas.
- 2º Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente (Artículos 64,3 del T.R.L.O.T.A.U. y 33 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º 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.)
- 4º 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.



5º 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.

En especial, y dada la peligrosidad y riesgo que implican los Accesos vehiculares, se hace especial referencia a la necesidad, de obtener el Informe Vinculante Favorable y sin condicionantes, y/o la Resolución de Autorización de la Administración Titular de la Carretera, ya sea ésta Nacional, Autonómica o Local desde la que se accederá o se podrá acceder en un futuro, ya sea un acceso directo o indirecto desde camino, a las Construcciones, Instalaciones u Obras que amparan la presente Calificación Urbanística, no debiendo comenzar la ejecución de éstas, y mucho menos la Actividad a desarrollar en ellas, sin que el presente expediente cuente con el Informe Preceptivo Vinculante y Favorable y/o la Resolución de Autorización correspondientes, siempre que éste resulte finalmente necesario. Igualmente, será siempre el Ayuntamiento, el responsable de exigirle éste tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística.

6º 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:



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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida, debiendo corresponderse ésta con el Proyecto Técnico que recoja el Uso y Descripción de las Obras que ha considerado la CPOTyU para Otorgarle Calificación Urbanística al presente expediente, considerando por tanto una Superficie Construida total de 697,58 m².

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.

Si la Parcela afectada por la presente Calificación Urbanística dispone o pretende disponer en un futuro de un Aprovechamiento de Aguas Subterráneas mediante pozo o sondeo para el Abastecimiento de las Construcciones/Instalaciones que Legitiman la Calificación Urbanística Otorgada, el Ayuntamiento debería exigir que se acredite el derecho al Uso Privativo de las aguas mediante el correspondiente Título otorgado por el Organismo de cuenca competente.

De igual modo, deberá justificar el tratamiento de Depuración o de eliminación de las Aguas Residuales generadas por el desarrollo de la actividad correspondiente. En el primer caso mediante la oportuna autorización del Organismo de cuenca y en el segundo supuesto acreditando que se hace una gestión adecuada de las mismas.

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas, de cuya justificación deberá darnos traslado el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTyU.

En cualquier caso, el Ayuntamiento deberá aclarar además los antecedentes y la antigüedad de las construcciones e instalaciones ya existentes, y de las que las de la presente Calificación Urbanística serán complementarias.

3.4 - ALHAMBRA - Expediente 13/2016 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de NAVE ALMACÉN APEROS AGRÍCOLAS Y VIVIENDA DE GUARDA, promovido por MIAMPAL 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.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 28, parcela 1.
- **Suelo:** Parte en suelo no urbanizable de régimen general donde se ubica las construcciones proyectadas y parte en suelo no urbanizable especialmente protegido, área de protección del Parque Natural “Las Lagunas de Ruidera” según las NN.SS, y en Rústico protegido por Valor Arqueológico según consta en el informe del Técnico Municipal, al encontrarse la parcela dentro de la Zona A-7 Lagunas de Ruidera.
- **Superficie de la parcela:** 253,99 Ha

- **Superficie a construir:** 209,70 m², 82,25 m² Vivienda guarda y 127,45 m² Nave porche para uso. Existen 489 m² construidos destinados a vivienda.
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. D^a Carmela Rebuelta Melgarejo. Arquitecta.
- **Uso y descripción:** La nave porche es para guardar tractores y coches y la vivienda es para el guarda y su familia y consta de 3 dormitorios, cuarto de baño, estar y cocina.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGARLE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, 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:

1. Obtener informe favorable del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
2. Obtener el VISADO/RESOLUCION del permiso de intervención arqueológica por parte de la Viceconsejería de Cultura, según consta en escrito de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 17 de diciembre de 2015.

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 la parcela sobre la que recae la Calificación Urbanística Otorgada. La parcela mínima a vincular podrá ser de 30.000 m², superficie necesaria para la realización de las construcciones proyectadas.
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2^a,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.

En especial, y dada la peligrosidad y riesgo que implican los Accesos vehiculares, se hace especial referencia a la necesidad, de obtener el Informe Vinculante Favorable y sin condicionantes, y/o la Resolución de Autorización de la Administración Titular de la Carretera, ya sea ésta Nacional, Autonómica o Local desde la que se accederá o se podrá acceder en un futuro, ya sea un acceso directo o indirecto desde camino, a las Construcciones, Instalaciones u Obras que amparan la presente Calificación Urbanística, no debiendo comenzar la ejecución de éstas, y mucho menos la Actividad a desarrollar en ellas, sin que el presente expediente cuente con el Informe Preceptivo Vinculante y Favorable y/o la Resolución de Autorización correspondientes, siempre que éste resulte finalmente necesario. Igualmente, será siempre el Ayuntamiento, el responsable de exigirle éste tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística.

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.



Castilla-La Mancha

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

Comisión Provincial de
Ordenación del Territorio
y Urbanismo

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.

Si la Parcela afectada por la presente Calificación Urbanística dispone o pretende disponer en un futuro de un Aprovechamiento de Aguas Subterráneas mediante pozo o sondeo para el Abastecimiento de las Construcciones/Instalaciones que Legitiman la Calificación Urbanística Otorgada, el Ayuntamiento debería exigir que se acredite el derecho al Uso Privativo de las aguas mediante el correspondiente Título otorgado por el Organismo de cuenca competente.

De igual modo, deberá justificar el tratamiento de Depuración o de eliminación de las Aguas Residuales generadas por el desarrollo de la actividad correspondiente. En el primer caso mediante la oportuna autorización del Organismo de cuenca y en el segundo supuesto acreditando que se hace una gestión adecuada de las mismas.

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas, de cuya justificación deberá darnos traslado el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTyU.

3.5 - VALDEPEÑAS - Expediente 20/2016 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN-GARAJE Y LEGALIZACIÓN DE EDIFICACIONES: TRASTEROS, COBERTIZO Y PORCHE, COBERTIZO SIN PAREDES, CASETA DE POZO Y PISTA DE TENIS, promovido por D. FRANCISCO JIMÉNEZ JIMÉNEZ, de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 4, parcela 3.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural: Protección Agrícola e Hidrológica.
- **Superficie de la parcela:** 64.927 m²
- **Superficie a construir:** 302,45 m² (Almacén-garaje para uso agrícola)
- **Superficie ocupada a legalizar:** 143,45 m² (Cobertizo 1, Cobertizo 2, Casetas de pozo, Trasteros y Pista de tenis).
- **Superficie construida existente:** 178 m² (Vivienda + Cocina) y Nave almacén de 68 m².
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución y de Legalización. Juan Antonio González-Albo Díaz-Cano. Arquitecto Técnico Ingeniero de Edificación.
- **Uso y Descripción:**

En la parcela existen las siguientes edificaciones construidas ya legalizadas:



Castilla-La Mancha

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

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

- Casa-Vivienda, compuesta de salón comedor con chimenea, 3 dormitorios, cuarto de aseo y cocina de servicio. Todo ello mide 147 m².
- Cocina manchega de 31 m², cubierta por una terraza de loseta catalana.
- Nave Almacén, con una superficie de 68,50 m². Dicha nave es de muro de cemento, techumbre metálica y uralita, y en su interior tiene cocina de campo y la instalación de grupo electrógeno movido por motor de gasoil para la electrificación de la finca, que va conducida bajo tierra por el camino de la misma hasta su zona ajardinada.

Las construcciones a legalizar son las siguientes:

- Pista de tenis de 30,00 x 15,00 m, realizada con hormigón poroso, y vallado en todo su perímetro con valla de simple torsión de 4 m de altura.
- Edificación destinada a trasteros de 44,00 m² de superficie construida, realizada con cerramiento de bloque termoarcilla, enfocados por ambas caras y acabado pintado en color blanco.
- Cobertizo de 37,75 m² y porche de 13,70 m² de superficie, adosados a la nave almacén antes descrita.
- Cobertizo sin paredes de 39,00 m², cubierto con chapa trapezoidal.
- Casetas de pozo de 9 m², realizada con cerramiento de termoarcilla y cubierto con chapa sándwich en color verde.

Edificaciones a construir:

- Almacén-Garaje de 302,45 m².

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGARLE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta a lo establecido para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, tanto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, como en el Decreto 177/2010, mediante el que se modifica el mencionado Reglamento y en el Plan de Ordenación Municipal, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras, si es que finalmente se concede, 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 tanto para las Construcciones



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

existentes ya Legalizadas, como para las Construcciones a Legalizar mediante la presente Calificación Urbanística, podrá ser aquella que permita materializar al menos la Ocupación Máxima Edificatoria que supone el total de la Superficie Construida de las Edificaciones existentes Legalizadas y a Legalizar.

- 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.

En especial, y dada la peligrosidad y riesgo que implican los Accesos vehiculares, se hace especial referencia a la necesidad, de obtener el Informe Vinculante Favorable y sin condicionantes, y/o la Resolución de Autorización de la Administración Titular de la Carretera, ya sea ésta Nacional, Autonómica o Local desde la que se accederá o se podrá acceder en un futuro, ya sea un acceso directo o indirecto desde camino, a las Construcciones, Instalaciones u Obras que amparan la presente Calificación Urbanística, no debiendo comenzar la ejecución de éstas, y mucho menos la Actividad a desarrollar en ellas, sin que el presente expediente cuente con el Informe Preceptivo Vinculante y Favorable y/o la Resolución de Autorización correspondientes, siempre que éste resulte finalmente necesario. Igualmente, será siempre el Ayuntamiento, el responsable de exigirle éste tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística.

- 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.



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**

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.
- C) Justificación de la obtención de los Informes Sectoriales o Resoluciones Favorables que resultando necesarios no constan en el momento del Otorgamiento de la presente Calificación Urbanística.

Si la Parcela afectada por la presente Calificación Urbanística dispone o pretende disponer en un futuro de un Aprovechamiento de Aguas Subterráneas mediante pozo o sondeo para el Abastecimiento de las Construcciones/Instalaciones que Legitiman la Calificación Urbanística Otorgada, el Ayuntamiento debería exigir que se acredite el derecho al Uso Privativo de las aguas mediante el correspondiente Título otorgado por el Organismo de cuenca competente.

De igual modo, deberá justificar el tratamiento de Depuración o de eliminación de las Aguas Residuales generadas por el desarrollo de la actividad correspondiente. En el primer caso mediante la oportuna autorización del Organismo de cuenca y en el segundo supuesto acreditando que se hace una gestión adecuada de las mismas.

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas, de cuya justificación deberá darnos traslado el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTyU.

3.6 - VALDEPEÑAS - Expediente 27/2016 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la LEGALIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE NAVE A VIVIENDA, promovido por Dª ESMERALDA SÁNCHEZ PERAL, de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 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^a Planta 13071 Ciudad Real
 Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
www.castillalamancha.es

Comisión Provincial de
 Ordenación del Territorio
 y Urbanismo

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 120, parcela 30.
- **Suelo:** No Urbanizable de Especial Protección Natural.
- **Superficie Total de la Parcela:** 16.332 m²
- **Superficie construida a Legalizar:** 145,06 m²c
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución de Legalización de Cambio de Uso de Nave a Vivienda Unifamiliar. Luis Miguel González Montalvo. Arquitecto.
- **Uso y Descripción:**

La Edificación existente a la que se pretende cambiarle y legalizarle el Uso tiene una antigüedad de nueve años. El cambio de Uso lleva al menos desarrollándose seis años.

La construcción, en cuanto a Programa Funcional, consta de un Salón Comedor con Cocina integrada en él, un Dormitorio, un Trastero y un Baño, desarrollándose toda ella en una sola planta.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha tenido entrada en esta Dirección Provincial de Fomento, con fecha 12 de Septiembre de 2016, solicitando calificación urbanística.
2. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 18 de Julio de 2016.
3. Se aporta Informe del Técnico Municipal, de fecha 1 de Septiembre de 2016, cuyo literal parcial se transcribe totalmente a continuación:

1º. ADAPTACIÓN A LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.

De conformidad con las determinaciones del Plan de Ordenación municipal y el proyecto presentado se deduce el siguiente cuadro de adaptación a la normativa urbanística vigente:

	DETERMINACIONES SEGÚN NORMA	ART. Y/O APARTADO	SEGUN PROYECTO
1	PLAN DE ORDENACIÓN O NORMA SUBSIDIARIA POR LA QUE SE DETERMINA LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA Y FECHA DE APROBACIÓN	POM 30/12/2010 DOCM 11/01/2011 BOP 08/06/2011	POM 30/12/2010 DOCM 11/01/2011 BOP 08/06/2011
2	SITUACIÓN URBANÍSTICA	S.R. NO URBLE. E.P. NATURAL	S.R. NO URBLE. E.P. NATURAL
3	CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO EN EL QUE SE DESARROLLA LA EDIFICACIÓN	S. RÚSTICO PROTEGIDO	S. RÚSTICO PROTEGIDO
4	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	SI	SI
5	TIPOS DE EDIFICACIÓN	AISLADA	AISLADA
6	PARCELA MÍNIMA: USO VIVIENDA AGRARIA	1,50 ha.	16.332,00 M ²



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**

7	<i>DISTANCIA A S.U. Ó URBLE. RESIDENCIAL CENTRO EDIFICACIÓN (1) RESTO USOS</i>	200 MTS	<i>ART. 134.1.2 POM</i>	3.775 MTS	
8	<i>NÚMERO DE EDIFICACIONES EN UN R=150 MTS</i>	2 UDS	<i>ART. 134.1.3 POM</i>	2 UDS	
9	<i>OCUPACIÓN MÁXIMA: USO VIVIENDA</i>	2,0%	<i>ART. 136.4.5 POM</i>	170,91 M2	1,05%
10	<i>ALTURA EDIFICACIÓN MÁXIMA CUMBRERA</i>	2 PLANTAS 8,50 MTS	<i>ART. 142.1 POM ART. 142.1 POM</i>	<i>PLANTAS 1</i>	<i>MTS. 5,90</i>
11	<i>RETRANQUEOS A LINDEROS EDIF. A EJES DE CNOS.</i>	5,00 MTS 15,00 MTS	<i>ART. 119 POM ART. 119 POM</i>	27,13 MTS 162,00 MTS	
12	<i>RETRANQUEOS DE VALLAS A EJE CAMINOS</i>	6,00 MTS.	<i>ORDENANZA CNOS.</i>	120,00 MTS	
13	<i>REFORESTACION (50% FINCA AFECTA)</i>	SI, EN SU CASO	<i>ART. 64.2.2º LOTAU</i>	<i>NO SE PRECISA</i>	

Notas al cuadro:

(1). La superficie asignada a la parcela, 16.332 m², corresponde a unidad rústica sobre la que se asienta la edificación objeto de la calificación, así definida en el proyecto, correspondiente a la parcela catastral 30 del polígono 120; según la documentación aportada, finca registral 43.439.

(2). La superficie total ocupada en la finca, 170,91 m², corresponde a la superficie construida de la edificación rehabilitada para el uso de vivienda.

(3). De conformidad con el Art. 138.1 de las Normas Urbanísticas del POM, están expresamente permitidas las obras de rehabilitación de construcciones para el uso de vivienda unifamiliar.

2º.- DOCUMENTACIÓN PARA LA TRAMITACIÓN DE LA CALIFICACIÓN.

En cuanto a la documentación presentada:

DOCUMENTACIÓN OBLIGATORIA	PROCEDE	DISPOSICIÓN	PRESENTADA
<i>SOLICITUD:</i>	SI	<i>ART. 166.1. TRLOTAU</i>	SI
<i>PROYECTO:</i>	SI	<i>ART. 166.1.b) TRLOTAU</i>	SI
<i>ACREDITACIÓN DE DERECHO BASTANTE:</i>	SI	<i>ART. 161.2.a) TRLOTAU</i>	SI
<i>NOMBREMIENTO DIRECCIÓN TÉCNICA:</i>	SI	<i>ART. 12 LOE</i>	<i>LEGALIZACIÓN</i>
<i>ACTA DE AFECCIÓN REAL</i>	SI	<i>ART. 132.4 POM</i>	<i>PENDIENTE</i>

Notas al cuadro:

(1). LA NAVE DE USO AGRARIO REHABILITADA PARA EL USO DE VIVIENDA CUENTA CON LICENCIA MUNICIPAL TRAMITADA BAJO EL EXPEDIENTE 070B0393.

3º.- FORMACIÓN DE NÚCLEO POBLACIONAL.

La edificación proyectada no supone riesgo de formación de núcleo poblacional, por cuanto se cumplen las distancias y densidades determinadas en el Art. 134 del Plan de Ordenación Municipal; y cumple el resto de determinaciones urbanísticas aplicables.



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

4. Transcurrido el periodo de información pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 6 de Septiembre de 2016.
5. Durante el periodo de audiencia al promotor, con fecha 28 de Noviembre de 2016 (R. U. de Entrada nº 3.559.433) se presenta escrito de Alegaciones por D. Luis Miguel González Montalvo, en nombre y representación de Dª Esmeralda Sánchez Peral, al haber tenido acceso el primero al Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, argumentando fundamentalmente lo que literalmente se transcribe a continuación:
 - *Que la finca sobre la que se asienta la vivienda unifamiliar, está destinada a explotación agraria, específicamente la pequeña producción de aceite de oliva como así se puede verificar mediante el certificado de la compañía OLEO-PEPILLO S.L., donde se acredita que la producción de la finca es derivada a la referida empresa.*
 - *Que durante los últimos cinco años no se ha podido generar innovación, mejoras y aumento del número de olivos en la finca debido a un difícil proceso de separación y divorcio de los actuales propietarios de la finca.*

INFORME:

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 Segunda, Regulación del Suelo Rústico en Municipios con Planeamiento, del Reglamento del Suelo Rústico, en su punto 1 establece:

Desde la entrada en vigor del presente Reglamento y hasta la adaptación al mismo de los planes vigentes en dicho momento o la aprobación de nuevos planes municipales de ordenación con arreglo a lo previsto en él, el régimen del suelo clasificado como no urbanizable o rústico será el siguiente:

a) Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico, por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en este Reglamento.”

b) Cuando esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico, por razón de sus valores naturales, ecológicos o

medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de especial protección en este Reglamento.”

Los terrenos donde se ubica la construcción proyectada están clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, según el Plan de Ordenación Municipal.

No consta en el informe de los Servicios Periféricos de Agricultura que las parcelas se encuentren sujetas a específicas medidas de protección por razón de sus valores naturales, ecológicos o ambientales singulares.

- Aunque el Informe Técnico Municipal considera que se trata de una Vivienda Familiar vinculada a una Explotación Agrícola, siéndole por tanto aplicable lo que establece el Artículo 136,4,4 del POM (15.000 m²s como Parcela Mínima Vinculada a la construcción); Se advierte que ninguna de las Publicaciones realizadas hace referencia a esta particularidad, así como que ni el Programa Funcional se correspondería con una Edificación de este tipo, no quedando acreditado además que exista ninguna Explotación Agrícola, Ganadera o Forestal a la que vaya a estar vinculada la Vivienda Familiar a Legalizar.

ACUERDO CPOTyU:

Analizado detalladamente el expediente de referencia, así como la Alegación presentada por D. Luis Miguel González Montalvo, en nombre y representación de D^a Esmeralda Sánchez Peral, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda NO OTORGARLE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que:

- No se encuentra justificada la vinculación de la Vivienda con la explotación agrícola que argumenta la promotora del expediente en su Alegación de fecha 28 de Noviembre de 2016.
- La Parcela Mínima vinculada a la construcción a Legalizar no reúne las 3 Has que establece el Artículo 136,4,3 del POM, al no quedar acreditado que se trate de una Vivienda Familiar Aislada vinculada a una Explotación Agrícola, Ganadera o Forestal, no tratándose además de una Edificación cuyo Programa Funcional sea y/o tenga como finalidad que vaya a estar Vinculada a una Explotación de los tipos mencionados, puesto que de la superficie construida total de la Vivienda Familiar, únicamente irán destinadas a Trastero 12,41 m²c, teniendo el resto destino Vivienda.

El Ayuntamiento debería complementar el Artículo 136,4,3 del POM con otra serie de requisitos, como pudieran ser: la forma de justificar el “Vínculo”, estableciendo para ello un porcentaje máximo de Superficie Construida, o de Ocupación Máxima, con Uso Residencial, respecto de la Superficie Construida total del Uso de la Explotación a la que aparece Vinculada la Vivienda.

3.7 - MEMBRILLA - Expediente 11/2016 para Autorización de PORCHE DESMONTABLE, promovido por D. MANUEL RAMÍREZ MOHINO, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 67 y 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la L.O.T.A.U y con el Artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina



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

Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 2, parcela 137
- **Suelo:** Urbanizable Residencial, Sector VII
- **Superficie de la parcela:** 1.405 m²
- **Superficie a construir:** 94,19 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. César Jiménez Almarcha. Arquitecto.
- **Presupuesto de Ejecución Material:** 8.706,49 €
- **Uso y descripción:**

Porche desmontable para guardar la maquinaria agrícola debido a que el propietario es agricultor a título principal y tiene gran dificultad con esta maquinaria voluminosa al interior del Municipio.

Se plantea una construcción desmontable formada por una estructura metálica, con uniones atornilladas, cubierta con chapa de acero de 0,6 mm de espesor, en perfil comercial galvanizado grecada por ambas caras, sobre correas metálicas atornillada, y cerramiento en una parte que será mediante placas prefabricadas de hormigón de canto 14 cm. La cimentación se realizará mediante zapatas aisladas y vigas de atado y la solera está formada por hormigón de 10 cm de espesor, sobre encachado de piedra caliza y mallazo.

- **Duración actividad provisional:** 6 años.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha tenido entrada en esta Dirección Provincial de Fomento con fecha 27 de Abril de 2016, solicitando informe de acuerdo con el Artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
2. Informe del Técnico Municipal, de fecha 22 de Abril de 2016, donde consta:

1. *Que la parcela 137, del polígono 2 del T.M. de Membrilla, se encuentra dentro del suelo urbanizable del Planeamiento Municipal, según se puede observar en el Plano nº 2 de Ordenación de las Normas Subsidiarias. Dicha parcela, se ubica dentro del denominado Sector VII del suelo urbanizable. En dicho suelo no se podrá realizar ningún tipo de obra, ya que para ello deberá de someterse a su transformación a suelo urbano, a través de su programación y ejecución.*
2. *En suelo urbanizable sin programar, como es el caso que nos ocupa; en virtud del art. 67, del D.L. 1/2010 de 18 de Mayo del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rural de reserva. En dicho suelo, solo podrán autorizarse; Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido con inscripción en el*



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

Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.

3. *En virtud del art. 18 del Decreto 34/2011 de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del T.R. de la L.O.T.A.U., podrán en suelo urbanizable, podrán autorizarse, excepcionalmente, usos, obras y actividades justificadas de carácter provisional, previo informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tales actuaciones sólo serán autorizables cuando no dificulten la ejecución de los instrumentos del planeamiento y en todo caso serán siempre provisionales.*

Visto lo explicado en los párrafos anteriores, el técnico firmante, a la vista de la documentación presentada, consistente en Proyecto Básico de Porche Desmontable, redactado por el Arquitecto D. César Jiménez Almarcha, realiza las siguientes aclaraciones:

- *Del expediente presentado se desprende, que se pretende instalar un porche desmontable, de escasa entidad constructiva, sobre la parcela 137 del polígono 2 del T.M. de Membrilla, que cuenta con una superficie de 1.405 m².*
- *Según la documentación presentada, el porche será fácilmente desmontable y su uso será el de almacenamiento de maquinaria agrícola, compatible con el régimen del suelo rústico.*
- *Las obras a realizar para la construcción del porche, consistirán en una estructura de perfiles metálicos, con uniones atornilladas.*
- *Actualmente, sobre el S-VII, donde se encuentra ubicada la construcción pretendida, no existe programada, ninguna actuación urbanística. Por tanto, la instalación de dicho porche, no dificulta ningún instrumento de planeamiento.*

INFORME:

Examinado el expediente se informa lo siguiente:

LEGISLACIÓN

- *El Artículo 67, El régimen del suelo urbanizable sin programar, del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su punto 1, establece que:*

En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.

En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

- a) *Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.*

b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.

En aplicación del régimen del suelo rustico de reserva se informa:

- La parcela con una superficie de 1.405 m² no cumple con la superficie mínima de 1 Ha que se establece en el Artículo 4, obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario de la Orden de 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la I.T.P. sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- La construcción desmontable proyectada con 94,19 m²c, coincidente con la Superficie Útil al tratarse de un Porche totalmente abierto, cumple con la ocupación máxima permitida del 10% en el Artículo 4 del mencionado texto legal.
- 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 de la mencionada normativa, usos adscritos al sector primario.

El porche desmontable para uso agrícola se encuentra dentro de los usos adscritos al sector primario.

- La construcción proyectada cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos (5 m), ejes de caminos (15 m), número de plantas (2) y altura de la edificación a cumbre (8,50 m).
- En el Artículo 4.0.4 Suelo no urbanizable de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal los siguientes parámetros urbanísticos de las construcciones para uso agrícola:
 - Edificabilidad: 0,05 m²/m².
 - Ocupación: 5 %.
 - Altura máxima: 1 planta, 6 m.
 - Retranqueos a linderos 20 m.

La nave proyectada no cumple con la edificabilidad permitida, ni con los retranqueos a linderos.

- No cumpliría con lo establecido en el Artículo 10, garantías para la materialización del uso en edificación de Reglamento de Suelo Rústico, al existir riesgo de formación de núcleo de población, por encontrarse a menos de 200 m del suelo urbano o urbanizable.

No obstante deberá tenerse muy en cuenta que se trata de una actividad provisional y que al estar ubicada en suelo urbanizable algunas condiciones del suelo rústico son difíciles o casi imposible de cumplir, porque este tipo de suelo generalmente se encuentra colindante con el suelo urbano y siempre va a existir riesgo de formación de núcleo de población o ampliación del ya existente.

- El Artículo 172, Régimen de autorización provisional de actividades, del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su punto 1, establece que:

Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo Informe Favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

- El Artículo 18, Licencias urbanísticas para obras, usos y actividades de carácter provisional, del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, establece:

1. *Los Municipios podrán autorizar, excepcionalmente, usos, obras y actividades justificados de carácter provisional, en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tales actuaciones sólo serán autorizables cuando no dificultaren la ejecución de los instrumentos de planeamiento, y en el acto por el que se otorgue la autorización se hará constar expresamente su carácter provisional. Lo dispuesto en este artículo se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.*

2. *Las obras deberán ser desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.*

3. *La licencia de usos y obras provisionales precisará, además de lo establecido en el apartado anterior, la concurrencia de las siguientes condiciones:*

a) *Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.*

b) *Que no se trate de usos residenciales.*

4. *Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación.*

5. *Dichas licencias podrán ser revocadas cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.*

6. *La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras*



ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

7. En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado.

- En relación con los artículos 172 y 18 mencionados anteriormente se informa:

- Carácter provisional. Se trata de una nave provisional con una duración temporal de 6 años, y no por tanto hasta que se desarrolle el suelo del Sector urbanizable con uso residencial donde se ubica.
 - No dificultar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

Se informa por el Técnico Municipal que la construcción pretendida no dificultará ningún instrumento de planeamiento, debido a que en el Sector VII no existe programada ninguna actuación urbanística.

- Desmontables o demolibles. En el proyecto se plantea una construcción desmontable formada por una estructura metálica, con uniones atornilladas, cubierta con chapa de acero de 0,6 mm de espesor galvanizada y un cerramiento de panel prefabricados de hormigón de canto 14 cm, si bien existen otras zonas de la obra como la cimentación y la solera que serán demolicibles.

En resumen se justifica en el proyecto el carácter desmontable de gran parte de la construcción proyectada y el resto será demolible.

- Usos u obras no expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial y no se trate de usos residenciales.

El Porche Desmontable se ubica en el Sector Urbanizable Residencial S-VII delimitado en las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Membrilla, cuya Ordenanza de desarrollo del mismo es la Nº 4 de las mismas (Ciudad Jardín), dentro de cuyas condiciones de Uso no se encuentra permitido el que pretende el presente expediente, aun siendo éste temporal.

- Las obras han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables y justificaran el cumplimiento de las garantías de seguridad.

En el proyecto se plantea una obra de carácter desmontable en su mayor parte, según lo explicado anteriormente y serán las necesarias para la actividad a desarrollar. En cuanto al cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial y



sobre edificación, se recogerá en el Proyecto Técnico de ejecución en él constará todas las medidas técnicas y de seguridad.

- La licencia provisional podrá ser revocadas cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.
- Registro de la Propiedad. La eficacia de la licencia provisional, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad.
- Demolición o erradicación de las obras. Los Servicios Técnicos Municipales podrán deberán valorar el importe de la demolición o erradicación de las obras proyectadas y exigir la garantía sobre las mismas por parte del Municipio.
- Con anterioridad a la obtención de la autorización provisional de la actividad, en su caso, deberán obtenerse las autorizaciones e informes sectoriales exigibles por la legislación vigente, según la naturaleza de la actividad.

ACUERDO CPOTyU:

Aunque se trata de una construcción que reuniría condiciones fácilmente desmontables, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE la Instalación del Porche Desmontable de referencia por considerar fundamentalmente que se encuentra ubicado en el Sector Urbanizable Residencial S-VII de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Membrilla, cuya Ordenanza de Desarrollo del mismo es la nº 4 de las mismas (Ciudad Jardín), dentro de cuyas condiciones de uso no se encuentra permitido el que contempla el presente expediente, aun siendo temporal; por lo que no se cumpliría lo que establece el Artículo 18, 3, a) del Reglamento de Disciplina Urbanística de la L.O.T.A.U, en cuanto a que los Usos u Obras no se hallen expresamente prohibidos por el Planeamiento Territorial, Urbanístico o Sectorial, ya que expresamente figura en la Ordenanza 4 de las NN.SS. concretamente en el apartado relativo a Condiciones de Uso, que en cuanto a los Usos Prohibidos: Todos los no especificados anteriormente; como son: Vivienda, Garaje-Aparcamiento (Solo en Categoría 1ª, es decir anexos a Vivienda Unifamiliar), Industria, Hotelero, Oficinas, Religioso, Cultural, Deportivo y Sanitario. Todo ello según se recoge en las páginas 33, 34 y 89 de las NN.SS. de Membrilla.

3.8 - DAIMIEL - Expediente 32/2016 para PRÓRROGA DE ACTIVIDAD PROVISIONAL DISCO-BAR TERRAZA DE VERANO, promovido por D. ALBERTO VALIENTE AGUIRRE, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la L.O.T.A.U y con el Artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:



- **Situación:** C/ Dehesa, s/n
- **Suelo:** Urbanizable. Sector 5 “La Aurora”.
- **Superficie de la parcela:** 921,21 m²
- **Superficie edificación:** 343,46 m².
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Uso y descripción:**

Superficies construidas:

- Bar Ambiente 1	64,50 m ²
- Bar Ambiente 2	255,63 m ²
- <u>Aseos</u>	<u>23,33 m²</u>
- Total Planta Baja	343,46 m ²
- Superficie construida a efectos de normativa	87,83 m ²

- **Duración prórroga de la actividad provisional:** 2 años

ANTECEDENTES:

1. Remisión del expediente por el Ayuntamiento con fecha 10 de Octubre de 2016, solicitando informe para prórroga de la actividad provisional de disco-bar terraza de verano.
2. Se desconoce la fecha de solicitud de prórroga de la actividad de disco-bar terraza de verano por el promotor al Ayuntamiento.
3. Informe de la Arquitecta Municipal, de fecha 3 de Octubre de 2016, donde consta:

En relación al Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de fecha 25 de Febrero de 2015, y en referencia al exp. 1/2015 (anteriormente 57/2012) en el que se concedió segunda prórroga de 2 años para la “Autorización provisional de actividad de TERRAZA DE VERANO en Calle Dehesa s/n” a nombre de Alberto Valiente Aguirre, y al estar próximo a transcurrir el plazo, en vistas a las próximas temporadas, el solicitante vuelve a solicitar una nueva prórroga, al continuar las mismas condiciones iniciales de la autorización.

Por tanto, según lo establecido en el art. 172 TRLOTAU, y complementando el informe emitido para justificar el art. 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística TRLOTAU, cúmpleme informar lo siguiente:

1.- No ha sobrevenido ningún cambio en la situación urbanística del ámbito de planeamiento en el que se ubica la actividad, desde que se obtuvo la autorización provisional inicial, es decir, que si en aquel momento no dificultaba la ejecución de los instrumentos de planeamiento, tampoco se da ninguna circunstancia nueva que modifique dicha afirmación.

2.- *No se contempla la ejecución de ningún tipo de obra para continuar con la actividad provisional actual.*

3.- a) *No existe ningún cambio en la normativa municipal desde que se obtuvo la información de uso favorable en abril de 2010.*

b) *No se trata de un uso residencial.*

4.- *No se solicita licencia para nuevas obras, procediéndose a comprobar, una vez obtenido el informe favorable de Comisión Provincial y con carácter previo a la concesión de la nueva puesta en funcionamiento provisional, mediante visita de inspección de los técnicos municipales, que no se han efectuado obras respecto del expediente inicial, y que las instalaciones cumplen con la normativa sobre seguridad y edificación.*

5.- *Se deberá presentar nuevamente el compromiso del solicitante de suspender la actividad y desmontar o demoler a su costa las instalaciones autorizadas, en caso de que así lo acuerde la Administración de forma motivada.*

6.- *Se presenta compromiso expreso del solicitante de aceptación expresa y previa, inscrita en el Registro de la Propiedad.*

7.- *Al no ser necesaria la ejecución de nuevas obras para la consecución de la prórroga a la actividad, no se considera necesaria la prestación de aval por el importe de erradicación de las obras a ejecutar, aunque no se exima al propietario de la obligación del abono a su costa en caso de ser necesaria la demolición de las instalaciones previas autorizadas en base al acuerdo provisional de 2010.*

La actividad se desarrolla en una parcela que, en el futuro sector a desarrollar, queda como parcela lucrativa, no estando planificada ninguna dotación ni equipamiento que pudiera verse dificultado por alguna de las instalaciones provisionales proyectadas por el técnico, por lo que, a juicio del técnico que suscribe, el desarrollo provisional de dicha actividad, no impedirá el futuro desarrollo del sector en el que se emplaza.

Igualmente, se prevé que la actividad se desarrolle provisionalmente únicamente en los meses de verano, y por un nuevo periodo total de 2 años.

Se adjunta Certificado del Arquitecto Francisco Rodríguez Megía en el que se recoge que el local continúa en las mismas condiciones que cuando se obtuvo la licencia inicial y la prórroga anterior.

Es todo lo que los técnicos que suscriben tienen el honor de informar a la Comisión que, con su superior criterio, decidirá al respecto.

4. Informe del Arquitecto, D. Francisco J. Rodríguez Megía, de fecha 26 de Septiembre de 2016, donde consta:

RESPECTO: *al local conocido como "ISLA COCOA", que responde al Expediente redactado por D. Alejandro Vallecillo Arboleya y visado con N° 2010108709 con fecha*



Castilla-La Mancha

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

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

*28/07/2010 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Ciudad Real, con
emplazamiento en la Calle de la Dehesa s/n de Daimiel 13.250 Ciudad Real. La citada
parcela posee la siguiente Referencia Catastral: 13039A15000099.*

PROPIETARIO:

D. ALBERTO VALIENTE AGUIRRE

N.I.F.: 05.586.168-Q.

DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES:

CALLE VERGARA Nº 6 BAJO DAIMIEL 13.250 (CIUDAD REAL)

CERTIFICO QUE:

En el referido local, NO se han realizado obras, ni actuaciones que alteren las condiciones iniciales contenidas en la licencia, por lo que actualmente, se encuentra en la misma situación que en el momento en el que se otorgó autorización de funcionamiento. Lo que se certifica para que surta los efectos oportunos.

5. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 25 de Febrero de 2015, acordó:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el expediente por considerar que la PRÓRROGA de la actividad provisional, se ajusta a lo que establece el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el Artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

INFORME:

Examinado el expediente y según los Artículos 172, del T.R.L.O.T.A.U y 18 del Reglamento de Disciplina urbanística, regulan la autorización provisional de actividades y obras, se informa lo siguiente:

- La presente Actividad Provisional, igualmente con una duración temporal de dos años, ha sido Informada anteriormente por la CPOTyU en las sesiones que se indican a continuación:
 - CPOTyU de sesión de 22 de Julio de 2010.
 - CPOTyU de sesión de 19 de Marzo de 2013.
 - CPOTyU de sesión de 25 de Febrero de 2015.
- No ha existido ningún cambio en la situación urbanística del Sector S-5 “La Aurora”, ámbito de planeamiento en el que se ubica la actividad desde que se obtuvo la autorización provisional inicial.

- No se ha solicitado la ejecución de ningún tipo de obra para continuar con la actividad provisional actual autorizada.
- La prórroga de la actividad solicitada consta que es para los meses de verano y por un periodo de dos años.
- Las obras provisionales para las que se solicita prorroga no dificultarán la ejecución del posterior desarrollo del planeamiento, así mismo y en este sentido, las mencionadas obras existentes habrán de desmontarse o en su caso demolerse sin derecho a indemnización cuando así lo acordara el Ayuntamiento, reflejándose dicha obligación en el registro de la propiedad.
- Con anterioridad a la obtención de la prórroga de la actividad, en su caso, deberán obtenerse las autorizaciones e informes sectoriales exigibles por la legislación vigente, según la naturaleza de la actividad.

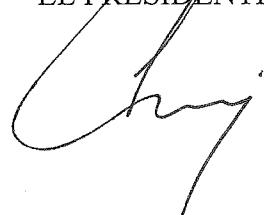
ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del presente expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la PRÓRROGA de la actividad provisional, al considerar que ésta se ajusta a lo que establece el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el Artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

4.- RUEGOS Y PREGUNTAS

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE,



EL SECRETARIO,

