



En Ciudad Real, siendo las diez horas treinta minutos del día once de Julio de dos mil diecisiete, 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, 6ª planta, edificio administrativo de Servicios Múltiples.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



D. José Manuel Labrador Rubio, Concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava, representante de la Federación de Municipios de Castilla-La Mancha.

D. Miguel Marín Rodríguez, 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<sup>a</sup> Ana Isabel Lara Guijarro, experta en urbanismo.

D. José Luis Arias Moreno, experto en urbanismo.

Asiste como Invitado, con voz y sin voto:

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

Asiste con voz y sin voto:

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

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

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

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

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

## **ORDEN DEL DÍA:**

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

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha veintiuno de Abril de dos mil diecisiete, se aprueba por unanimidad.



## 2.- PLANEAMIENTO

**2.1 - ALCOLEA DE CALATRAVA – Contestación Vía Informe que solicita de la CPOTyU la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, relacionado con el Procedimiento Ordinario 249/2015, relativo a la Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación Municipal.**

### ANTECEDENTES:

El Procedimiento Ordinario 249/2015 al que se refiere el TSJ/CLM está relacionado con el Recurso Contencioso Administrativo interpuesto por D. Santiago Coello Ruiz contra la Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Alcolea de Calatrava acordada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de sesión de 28 de Noviembre de 2014; publicada en el DOCM nº 98 de 21 de Mayo de 2015.

Anteriormente a la CPOTyU de 28 de Noviembre de 2014, el POM de Alcolea de Calatrava fue tramitado en Comisión de Concertación Interadministrativa de sesión de 17 de Septiembre de 2014 donde esta última emitió el correspondiente Informe Único de Concertación.

### ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda:

1º Emitir el siguiente Informe, a petición expresa del TSJ/CLM en el Procedimiento Ordinario 249/2015, relativo al Recurso Contencioso Administrativo interpuesto por D. Santiago Coello contra la Aprobación Definitiva del POM de Alcolea de Calatrava.

### INFORME:

Las preguntas a las que expresamente se refiere la Parte Demandante, a petición de la Procuradora de los Tribunales Dña. Raquel Zamora Martínez realizada en fecha 28 de Febrero de 2017, en nombre y representación de Don Santiago Coello Ruiz; así como las propuestas de Informe/Respuesta que se le sugieren a la CPOTyU, son las siguientes:

**PRIMERA.-** Diga ser cierto y constarle:

- a) Que el cambio de calificación de una parcela, la alteración de una adscripción de un Sector a un concreto uso urbanístico, la consolidación de anteriores ilegalidades en ejecución de un planeamiento anterior o la falta de cumplimiento de los informes sectoriales emitidos en la aprobación del POM, se pueden calificar de reparos de carácter sustancial.**




1.- La pregunta está prejuzgando indebidamente en gran parte (por ejemplo aludiendo a la consolidación de ilegalidades o falta de cumplimiento de Informes Sectoriales) la Legalidad del POM Aprobado Definitivamente por la CPOTyU.

2.- En nuestro caso, no han existido reparos de carácter sustancial que impliquen el cambio de Calificación de una parcela o la alteración de una adscripción de un Sector a un concreto Uso Urbanístico.


3.- Por lo que no es cierto, ni nos consta, que se hayan producido los supuestos a los que hace referencia la pregunta.

4.- Con carácter general, la Aprobación de un POM podría perfectamente alterar Calificaciones de Suelo e incluso regularizar determinadas o ciertas actuaciones irregulares del Documento de Planeamiento al que vendrá a sustituir con su Aprobación Definitiva.

5.-Igualmente, la consideración de los Informes Sectoriales dependería del carácter de los mismos.

- 
- b) Que los reparos realizados en la Resolución aprobatoria del POM de Alcolea de Calatrava no son de alcance limitado y no pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, necesitando de un nuevo estudio y ratificación del órgano competente para su aprobación, dada la relevancia de los mismos.

No es cierto. Se trataba de correcciones totalmente concretas, limitadas y perfectamente identificadas, pudiendo ser subsanadas mediante correcciones técnicas específicas; bastando únicamente para ello con comprobar que la corrección se realiza en los términos acordados. .



En ningún momento los reparos en la Resolución aprobatoria del POM supusieron cambios de Clasificaciones ni cambios de Calificaciones de Suelo del POM remitido por el Ayuntamiento a la CPOTyU para su Aprobación Definitiva.

- c) Que la resolución aprobatoria NO delegó en un órgano jerárquicamente subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados, sin que, para una vez verificada la corrección realizada, se le facultara para ordenar la publicación de la aprobación definitiva.

No es cierto; ya que como recoge el acuerdo de la CPOTyU de 28 de Noviembre de 2014:

“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 del POM,



*hasta que se complete el Expediente Administrativo y se corrija el Documento Técnico de éste en cuanto a lo que expresamente se indica en los apartados del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., relativos a "Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas" respectivamente".*

**d) ¿En qué consistió la mera formalización documental de dicha corrección?**

*En la corrección técnica del POM conforme a lo expresamente recogido en el apartado relativo a "Observaciones Técnicas" del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU*

**e) Que el hecho de no cumplirse la condición impuesta por la Confederación Hidrográfica del Guadiana acerca de la necesidad y obligatoriedad del desdoblamiento de las aguas pluviales (arroyo local) de la red de saneamiento general de la localidad, afecta (afectaría) a todo el planeamiento en su globalidad, no solo a unas áreas o determinaciones concretas, sin que el Plan pueda aplicarse con coherencia de no obedecerse dicho reparo realizado por el órgano de cuenca competente.**

*La pregunta está mal formulada; confunde la PREVISIÓN de la Regulación con la EJECUCIÓN.*

*El Planeamiento Aprobado recoge la previsión en las siguientes partes del mismo:*

- *Memoria Informativa: Apartado 5.2.5*
- *Memoria Justificativa: Apartados 1.7 y 2.4*
- *Normativa Urbanística: Artículo VI.8*
- *Fichas de Planeamiento: Página 2 y además en todas las Fichas de cada una de las áreas de Planeamiento de Desarrollo, ya sean Unidades de Actuación o sectores Urbanizables de Suelo (Sistema Separativo más Tanque de Tormentas)*

*No es cierto. El desdoblamiento de las aguas pluviales deberá ir acometiéndose cuando en un futuro se aborde el Planeamiento de Desarrollo del POM (UAUs y Sectores Urbanizables); dado que además, deberá volver a solicitarse dentro del Trámite Administrativo correspondiente el Informe Preceptivo y Vinculante de la CH del Guadiana.*

*Además hay que tener en cuenta que los Proyectos de Urbanización del Planeamiento de Desarrollo requerirán de la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente, donde volverá a ser consultada la CH del Guadiana.*



*Por lo tanto reúne todas las condiciones precisas. Cuestión diferente es que en un futuro no se cumpliera lo previsto.*

- f) Que el Ayuntamiento les dio traslado de la petición de documentación realizada por parte de los interesados.**

*No se especifica a que documentación se refiere.*

*Nos consta la petición de documentación realizada por los interesados al Ayuntamiento, en fecha 27 de Mayo de 2015, así como la respuesta de este último realizada en fecha 1 de Junio de 2015.*

- g) Que no les consta que a los interesados que han presentado alegaciones al POM de Alcolea de Calatrava se le diera cumplida contestación de sus observaciones una vez resueltas las mismas, mediante notificación individual de la resolución por la cual se estimaban o desestimaban sus reparos.**

*No nos consta que el Ayuntamiento haya notificado individualmente a los 4 alegantes existentes, sin perjuicio de lo que pueda aquel manifestar y del conocimiento derivado de su presencia en el Pleno del 1 de Julio de 2014 en el que se Aprobó el Dictamen de la Comisión Informativa de Obras sobre la Aprobación Inicial del POM y resolución de alegaciones, de su intervención en Procedimiento Judicial 249/15 y por la circunstancia de la publicidad de actuaciones en la web municipal.*

**SEGUNDA.-** Diga ser cierto y constarle:

- a) Que el acuerdo de Aprobación establece condicionantes en cuanto al suelo clasificado como urbano consolidado y no consolidado, resultando sus condiciones de ejecución diferentes de calificarse de una forma u otra.**

*Es cierto. Afecta a condiciones de ejecución. Es decir, no de Planeamiento de Desarrollo; liberando de la exigencia de éste a los ámbitos cuya consolidación no lo precisan.*

- b) Que no se han incorporado todas las Modificaciones requeridas por la CPU en su resolución aprobatoria. Si no fuera así, identifique las fechas y documentos del expediente donde figuran perfectamente cumplimentados cada uno de esos requerimientos.**

*No es cierto. Fueron incorporadas por el Ayuntamiento el 13 de Mayo de 2015; fecha que además se recoge en la publicación de la Aprobación Definitiva del POM realizada en el DOCM nº 98 de 21 de Mayo de 2015.*



*Las correcciones técnicas indicadas por la CPOTyU se localizan en el Documento Técnico definitivo del POM y los Informes Sectoriales en el Expediente Administrativo del mismo.*

- c) Que no existe impedimento legal alguno para no realizar una “Separata Técnica” en la que se relacionen las Modificaciones realizadas.**

*Es cierto. Aunque cualquier posible “Separata Técnica” que se realice respecto de las Modificaciones que se realicen de un POM dentro del Trámite Administrativo del mismo, quedaría incluida finalmente en el Documento Técnico definitivo del Plan.*

- d) Que es obligatoria la emisión de una “resolución” por parte de la Comisión de Concertación Interadministrativa.**

*No es correcta tal designación, puesto que lo que emitió la Comisión de Concertación Interadministrativa de sesión de 17 de Septiembre de 2014 fue un “Informe Único de Concertación”*

*En cualquier caso, la Comisión de Concertación Interadministrativa lo único que considera en el momento de emitir su Informe Único de Concertación es el Expediente Administrativo del POM.*

**TERCERA.-** Diga ser cierto y constarle:

- a) Que no les consta los acuerdos municipales y sus fechas de aprobación de las dos medidas compensatorias ofrecidas por el municipio afectado: rehabilitación del antiguo vertedero y creación de ruta interpretativa del volcán del Cerro de la Cruz, para las que se han presentado la correspondiente memoria de actividad.**

*No es cierto. La Resolución de 25 de Noviembre de 2014 (DOCM nº 35 de 20 de Febrero de 2015), relativa a la Memoria Ambiental del POM, recoge el siguiente literal en su apartado nº 4:*

*“4. De acuerdo con la Clasificación del Punto 2 anterior, existen varios Sectores de Suelo Urbanizable sobre un afloramiento volcánico que afecta a gran parte del núcleo urbano. Durante la tramitación de este expediente se ha realizado un estudio de alternativas de crecimiento del núcleo urbano por el que se han reducido los Sectores de Suelo Urbanizable y se han seleccionado las mejores ubicaciones pero, al proponerse un crecimiento compacto con el núcleo actual, es inevitable la afección sobre dicho afloramiento. Así, desde el Ayuntamiento se han propuesto dos medidas compensatorias: rehabilitación del antiguo vertedero y creación de una ruta interpretativa del Volcán del Cerro de la Cruz, para las que se ha presentado la correspondiente memoria de actividad, presupuesto y calendario y sobre las que el Servicio Periférico de Montes y Espacios Naturales de Ciudad Real ha informado favorablemente con fecha 21 de noviembre de 2014, todo ello a efectos de lo*



*establecido en la Disposición Adicional Tercera del Reglamento de Suelo Rústico (aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio) y de la Ley 9/1999, de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla la Mancha”.*

*Por lo que se considera que las medidas propuestas son suficientes, sin perjuicio de su ejecución posterior de conformidad con el POM Aprobado.*

**b) Que no les consta el presupuesto y calendario de dichas actuaciones municipales.**

*No es cierto. La Resolución de 25 de Noviembre de 2014 (DOCM nº 35 de 20 de Febrero de 2015), relativa a la Memoria Ambiental del POM, recoge el siguiente literal en su apartado nº 4:*

*“4. De acuerdo con la Clasificación del Punto 2 anterior, existen varios Sectores de Suelo Urbanizable sobre un afloramiento volcánico que afecta a gran parte del núcleo urbano. Durante la tramitación de este expediente se ha realizado un estudio de alternativas de crecimiento del núcleo urbano por el que se han reducido los Sectores de Suelo Urbanizable y se han seleccionado las mejores ubicaciones pero, al proponerse un crecimiento compacto con el núcleo actual, es inevitable la afección sobre dicho afloramiento. Así, desde el Ayuntamiento se han propuesto dos medidas compensatorias: rehabilitación del antiguo vertedero y creación de una ruta interpretativa del Volcán del Cerro de la Cruz, para las que se ha presentado la correspondiente memoria de actividad, presupuesto y calendario y sobre las que el Servicio Periférico de Montes y Espacios Naturales de Ciudad Real ha informado favorablemente con fecha 21 de noviembre de 2014, todo ello a efectos de lo establecido en la Disposición Adicional Tercera del Reglamento de Suelo Rústico (aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio) y de la Ley 9/1999, de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla la Mancha”.*

*Por lo que se considera que las medidas propuestas son suficientes, sin perjuicio de su ejecución posterior de conformidad con el POM Aprobado.*

**c) Que de igual forma tampoco les consta su ejecución material.**

*Este tipo de ejecución material no afectaría a la Aprobación definitiva del POM, bastando únicamente su previsión, como de hecho así ha sido.*

**CUARTA.-** Responda a las siguientes cuestiones:

**a) ¿Tuvo en consideración la CPOTyU la correcta tramitación administrativa y la adopción del acuerdo inicial del Ayuntamiento de Alcolea de Calatrava en sus dictados?**

*Sí.*





- b) ¿Conocía esa CPOTyU que habían sido recusados tres de los concejales que aprobaron inicialmente el POM municipal y que de prosperar las recusaciones podría resultar afectado el acuerdo aprobatorio? De ser afirmativa la respuesta ¿Nos podrían indicar por qué lo conocían si el acta de dicha reunión plenaria municipal no consta en el expediente administrativo remitido por la Corporación Local?

*No.*

- c) ¿Se podría considerar la posibilidad de que el Ayuntamiento de referencia les haya ocultado información necesaria para la aprobación definitiva del POM mencionado?

*No.*

**QUINTA.-** Diga ser cierto y constarle, en relación a la UA-2 del POM (antigua UE-6 en las NNSS):

- a) Que es cierto lo manifestado por el alegante D. Santiago Coello Ruiz acerca de la consolidación de las 2/3 partes de la manzana en cuestión, y que ha dado origen a la falta de correspondencia entre los planos OE-2, OE-3 y OE-4 y la correspondiente ficha de gestión, denunciada en la demanda.

*No es cierto.*

*El ámbito excluido de la UA-2 (UAU-2) del POM (antigua UE-6 de las NN.SS.) no está consolidado edificatoriamente en 2/3 partes de superficie, En cualquier caso es un error establecer la manzana donde se ubica como ámbito, ya que ésta, en las NN.SS. anteriormente vigentes al POM, tenían la mayor parte de su Suelo como Urbano Consolidado.*

*Las 2/3 partes que habría que tener en cuenta serían las del ámbito de la Unidad de Actuación.*

- b) Que las circunstancias de las dos parcelas que se excluyen (una de propiedad de los demandantes y otra de familiares directos suyo), según el razonamiento del técnico de esa Administración demandada, debe de ser el de Suelo Urbano Consolidado, conforme se indica en los planos OE-2, OE-3 y OE-4.

*No es cierto.*

*La UE-6 de las anteriores NN.SS. no fueron objeto de cambio de categoría en cuanto a su tratamiento como Suelo Urbano, ya que inicial y finalmente ha sido un ámbito considerado como Urbano No Consolidado, quedando definido en el POM como la UA-2.*



*Las Únicas Unidades de Ejecución de las anteriores NN.SS. afectadas por el acuerdo de la CPOTyU de 28 de Noviembre de 2014 fueron las: UE-4, UE-5, UE-8, UE-11 y UE-12.*

- c) **Que las citadas parcelas han sido excluidas por criterio y voluntad en exclusiva del Excmo. Ayuntamiento de Alcolea de Calatrava, a pesar de estar consolidada la urbanización en 2/3 de la manzana donde están ubicadas.**

*No es cierto.*

*Es un error confundir 2/3 de la Urbanización, ya que el Artículo 45, 1, A), b) del Texto Refundido de la LOTAU hace referencia a áreas ya ocupadas por la edificación al menos en 2/3 partes de superficie, En cualquier caso es un error establecer la manzana donde se ubica como ámbito, ya que ésta, en las NN.SS. anteriormente vigentes al POM, tenían la mayor parte de su Suelo como Urbano Consolidado, debiendo igualmente remitirse y considerar el ámbito de la Unidad de Actuación concreto.*

*En cualquier caso, habría que tener en cuenta además las condiciones que establece la Disposición Preliminar nº 2.3 del Texto Refundo de la LOTAU en cuanto a la definición de Solar.*

- d) **Que en el Acta de la Comisión de fecha 28-11-2014, figura la consideración administrativa y técnica siguiente: “Las Unidades de Actuación: UA-2, UA-3, UA-6, UA-9 y UA-10 deberán corresponderse con ámbitos espaciales de Suelo Urbano Consolidado, pudiendo estar sometidos a eventuales Proyectos de Obra Pública Ordinaria al objeto de completar las posibles Obras de Urbanización ya comenzadas y prácticamente completas”.**

*Si es cierto. Sin embargo, hay que considerar que la UA-2 (UAU-2), a la que se refieren las pregunta a), b) y c) anteriores del POM Aprobado Definitivamente por la CPOTyU de sesión de 28 de Noviembre de 2014, se correspondía parcialmente con la UE-6 de las NN.SS. anteriores.*

*En cualquier caso, hay que tener en cuenta la reenumeración de que fue objeto el POM remitido por el Ayuntamiento a la CPOTyU y el POM que Aprobó Definitivamente ésta, tal y como figura en el siguiente cuadro comparativo.*

<i><b>POM, Remitido por el Ayuntamiento e Informado en CPOTyU de 28/Noviembre/2014</b></i>	<i><b>POM / Aprobado Definitivamente en CPOTyU de 28/Noviembre/2014</b></i>	
<i><b>S.U. Consolidado</b></i>	<i><b>S.U. Consolidado Sentencia MP/2A/NN.SS.</b></i>	<i><b>S.U. No Consolidado</b></i>
<i><b>UA-1</b></i>		<i><b>UAU-1</b></i>



UA-2	UE-4/NN.SS.	
UA-3	UE-5/NN.SS.	
UA-4		UAU-2 (UE-6/NN.SS.)
UA-5		UAU-3
UA-6	UE-8/NN.SS.	
UA-7		UAU-4
UA-8		UAU-5
UA-9	UE-11/NN.SS.	
UA-10	UE-12/NN.SS.	
UA-11		UAU-6

*Se aconseja confrontar los Planos del POM: OD.1 y OD.2 de fecha Junio 2014, RV. Septiembre 2014 (Informados por la CPOTyU del 28 de Noviembre de 2014), relativos a "Calificación del Suelo y Gestión, Alineaciones y Rasantes", con los mismos Planos de fecha Texto Refundido, Abril 2015, pertenecientes éstos últimos al POM corregido según las indicaciones de la CPOTyU.*

- e) Si la UA-2 debe de corresponderse con ámbitos espaciales de Suelo Urbano Consolidado, no se refleja así en los planos y fichas de gestión urbanísticas finalmente publicadas.

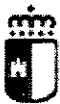
*No es cierto.*

*La UA-2 del POM a la que se refiere la pregunta se correspondería con la UE-4 de las NN.SS. anteriores, reflejándose así en los Planos de Ordenación Estructural y Detallada del POM. Basta para ello comprobarlo en los Planos OE.2, OE.3 y OE.4 y OD.1 y OD.2, donde ha quedado reflejada como Suelo Urbano Consolidado.*

*Por este motivo, al tratarse de Suelo Urbano Consolidado quedaría excluida de tener que reflejarse en la Ficha de Gestión Urbanística que sí que se les exige a las Unidades de Actuación Urbanizadora delimitadas como Suelo Urbano No Consolidado en el POM (UA-1, UA-2, UA-3, UA-4, UA-5 y UA-6) y a los Sectores de Suelo Urbanizable igualmente delimitados en el POM (Sectores: S.2, S.3, S.4, S.5, ST.1, SI.1 y SI.2).*

**SEXTA.- Diga ser cierta y constarle, que a esa CPOTyU no le consta la completa urbanización de las UE nº 1, 2 y 13 de las antiguas NNSS de planeamiento urbanístico de la localidad, quedando pendientes de realizar unidades de obra sin las cuales no se puede considerar como solares aptos para edificar los terrenos ubicados en las mismas.**

*No es cierto. Se trata de una cuestión no suscitada hasta este momento.*



*A la CPOTyU le consta la Urbanización de las UE-1, UE-2 y UE-13 de las NN.SS. anteriores, ya que, comparando los Planos de Información I.07, I.08, I.09, I.10, I.11 e I.12 del POM (correspondientes a: Red Viaria, Red de Abastecimiento de Agua y Red de Saneamiento y Depuración (Red de Gas en Proyecto), Red de Energía Eléctrica, Red de Alumbrado Público y Drenaje) se comprueba el estado de Urbanización de los mencionados ámbitos.*

*No obstante, en aplicación de lo que establece el Artículo 45, 1, A, a) del Texto Refundido de la LOTAU, si a los mencionados ámbitos les faltase completar alguna obra de urbanización, ésta deficiencia podría ser subsanada mediante la ejecución de un Proyecto de Urbanización Simplificado de los previstos en el Artículo 111 del Texto Refundido de la LOTAU, pudiendo ser éstas simultáneas a las del Proyecto de Edificación.*

2º Añadir, además, que a la vista del Procedimiento instado, con examen de la Documentación aportada, la CPOTyU aprovecha de nuevo para asumir como propias y ratificar todas las actuaciones llevadas a cabo por la Ponencia Técnica de la CPOTyU en cumplimiento de lo acordado en la sesión de 28 de Noviembre de 2014, en orden a la comprobación de los condicionantes previstos en dicho acuerdo; toda vez que la CPOTyU consideró que bastó con las comprobaciones que efectuó la Ponencia Técnica de la misma, al haber sido ésta la que realizó las Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas del POM que la Comisión hizo suyas y asumió al acordar Aprobarlo Definitivamente.

Del acuerdo que se adopta, además de darle traslado a la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, se le deberá dar traslado para conocimiento y efectos oportunos del mismo, al:

- Ayuntamiento de Alcolea de Calatrava.
- Gabinete Jurídico de la Viceconsejería de la Presidencia de la JCCM en Ciudad Real.
- Jefe de Servicio de la Asesoría Jurídica de la Consejería de Fomento.

**2.2 - ALCOLEA DE CALATRAVA - Modificación Puntual nº 1/2017 del Plan de Ordenación Municipal, que afecta a la "Reordenación de la UE-6 del POM y al Uso de Tanatorio", que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

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

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 21/Abril/2017; R.U. de Entrada nº 1.272.117.
- **Autor Documento Urbanístico:** Manuel Ortiz Cárdenas, Arquitecto.



Castilla-La Mancha

- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Marzo 2017.
- **Población:** 1.443 Habitantes (I.N.E. 1-1-2016)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** CPOTyU de 28/11/2014, D.O.C.M. de 21/05/2015.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Alcolea de Calatrava, a instancias de “Funeraria Tanatorio Piedrabuena, S.L.”.

## 2.- OBJETO:

Reordenación de la Unidad de Actuación Residencial UA-6 de Suelo Urbano No Consolidado del POM, excluyendo de ella 892,00 m<sup>2</sup>s (¿982,00 m<sup>2</sup>s) como Suelo Urbano Consolidado con Uso de Equipamiento Privado (Tanatorio).

La UA-6 del POM que se ve afectada por la presente Modificación Puntual, coincidiría en cuanto a Uso y delimitación con la Unidad de Ejecución UE-10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico anteriormente vigentes en Alcolea de Calatrava hasta la Aprobación Definitiva de que fue objeto el POM.

## 3.- TRAMITACIÓN Y ANTECEDENTES:

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.

3.- La Aprobación Definitiva del POM de Alcolea de Calatrava fue Recurrida ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha por D. Santiago Coello Ruiz. Recurso Contencioso Administrativo que ha provocado el Procedimiento Ordinario 249/2015 que se sigue en la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del mencionado TSJ.

Procedimiento Ordinario pendiente de dictar sentencia al día de elaborar el correspondiente Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU relativo a la MP nº 1/2017/POM.




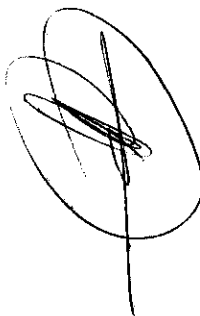
En este sentido se advierte que por parte del TSJ/CLM, el POM de Alcolea de Calatrava es totalmente Vigente a día de hoy, puesto que el mencionado TSJ/CLM:

- No Suspendió el POM.
- Ni estableció Medidas Cautelares al respecto.

#### **1º Información Pública:**

- Publicación D.O.C.M. nº 20, de 30 de Enero de 2017.
- Publicación Diario "Lanza", de 20 de enero de 2017.
- Resultado de la Información Pública: Una alegación presentada por Dª Alicia Cañete Delgado en representación de "Servicios Funerarios Nuestra Señora del Prado" de Ciudad Real. Alegación que fue Desestimada por el Ayuntamiento en base al Informe Técnico emitido al respecto tanto por el Equipo Técnico Redactor de la MP nº 1/2017/POM como de los Servicios Técnicos Municipales.

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

- 
- Sin Trámite de Consulta con los Ayuntamientos colindantes al Término Municipal de Alcolea de calatrava. No obstante dada la finalidad de la Modificación Puntual y la ubicación del Suelo afectado por la misma, ese estima que se puede prescindir de él.
  - Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
    - Únicamente se ha dispuesto de los Informes de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha y el que ha emitido la Entidad competente en materia de Accesibilidad, Cocemfe/Ciudad Real.
    - Respecto del Informe que ha de emitir la Dirección Provincial de la Consejería competente en materia de Accesibilidad el Ayuntamiento de Alcolea de Calatrava justifica la petición del mismo, en fecha 18 de Enero de 2017, sin que finalmente haya sido emitido o, al menos, no ha sido aportado por el Ayuntamiento.
    - 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:
- 



INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS (Fecha Informe considerado o fecha de solicitud del mismo)	SI	NO	Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida
Confederación Hidrográfica del Guadiana (3/Febrero/2017)	X		Con fechas 03-05-2013 y 22-07-2013 este Organismo emitió informes en relación al Plan de Ordenación Municipal de Alcolea de Calatrava, en el que se encontraba contemplada la Unidad de Actuación nº 6. Analizada la documentación se observa que esta Modificación no afecta al ámbito de dominio público hidráulico ni supone un incremento en el consumo de agua respecto a lo informado en el P.O.M. de este municipio, por lo que se informa favorablemente.
Agencia del Agua de Castilla La Mancha (8/Marzo/2017)	X		La innovación no incide en los proyectos u obras a que hace referencia la Ley 2/2012, pues tiene el impacto propio de una licencia de edificación, sin que suponga incremento apreciable respecto a la demanda de abastecimiento ni de depuración previstas en el actual POM, por lo que <u>el presente informe no tiene carácter preceptivo</u> , si bien al haberse solicitado se indica que no hay impedimento relacionado con la competencias de la Agencia del Agua para que continúe la tramitación
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario
Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial		X	No resulta necesario
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico		X	No resulta necesario
Dirección Provincial competente en Materia de Salud (Sanidad Mortuoria) (27/Enero/2017)	X		El Informe aportado concluye indicando que la Modificación nº 1 del POM de Alcolea de Calatrava no incumple con lo exigido por la Legislación de Sanidad Mortuoria de Castilla-La Mancha



Dirección Provincial competente en Materia de Accesibilidad (29/Junio/2017)	X	Revisada la documentación, se observa que se trata solamente de la modificación puntual de una parcela que pasa de Suelo Urbano no Consolidado a Suelo Urbano Consolidado, por esto NO EXISTE INCONVENIENTE EN INFORMAR FAVORABLEMENTE LO SOLICITADO, no obstante si se redactase algún documento de desarrollo, o proyecto de urbanización de las mismas, este se remitirá para la emisión del preceptivo Informe Sectorial del cumplimiento en materia de Accesibilidad. Lo que se manifiesta, a efectos de emisión de Informe, en cumplimiento del art. 135.2.b del Decreto 248/2004, de 14 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU
Entidad competente en Materia de Accesibilidad Deportes (Cocemfe/Ciudad Real) (19/Mayo/2016)	X	La documentación de la Modificación se remite a las directrices del POM de Alcolea de Calatrava, que es conforme a la Legislación en materia de Accesibilidad, por lo que Informa Favorablemente
Dirección Provincial de Educación, Cultura y	X	No resulta necesario

Compañía Suministro Eléctrico	X	No resulta necesario
Compañía Suministro Gas	X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación Gaseística no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurra por su Término Municipal
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas	X	No resulta necesario
Compañía Telefónica	X	No resulta necesario
Compañía Logística de Hidrocarburos	X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación de algún Oleoducto no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurra por su Término Municipal

- Existe Informe Ambiental (CON-CR-17-3392) emitido en fecha 10 de Julio de 2017 por el Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, mediante en que, entre una serie de Observaciones, le

**Consejería de Fomento**

Dirección Provincial de Ciudad Real

Alarcos. 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
www.castillalamancha.es



comunican al Promotor de la Modificación Puntual, que ésta no precisa Procedimiento Ambiental previsto.

### 3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 6 de Abril de 2017.

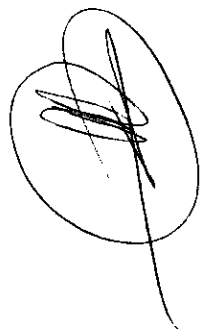
El Certificado que, respecto de la mencionada sesión Plenaria forma parte del Expediente Administrativo de la MP nº 1/2017/POM; recoge además en el punto tercero del acuerdo el literal de la enmienda presentada por D. Santiago Coello Bastante, cuya totalidad y acuerdo al respecto, se transcribe a continuación:

*Por el portavoz del grupo Popular, señor Coello Bastante, se presenta y defiende la enmienda que se transcribe literalmente:*

*DON SANTIAGO COELLO BASTANTE, mayor de edad, con DNI nº---, Portavoz del Grupo Popular en ese Excmo. Ayuntamiento y con domicilio a efectos de notificaciones en --- de esa localidad, ante ese Excmo. Ayuntamiento comparezco y como mejor proceda en Derecho, DIGO:*



*Que mediante el presente escrito, de acuerdo con lo estipulado en el art. 97,5 del ROF, vengo a efectuar la siguiente ENMIENDA al Dictamen elaborado en la sesión de la Comisión Informativa de Coordinación que se celebró el día 30-03-17, en el punto número "2º.- Aprobación inicial de la modificación nº 1/2017 del POM", para su discusión y posterior votación, en el Pleno que se va a celebrar el próximo día 6 de abril de 2017, en base a los razonamientos que a continuación se exponen.*



*Que dado que el actual POM se encuentra recurrido en el PO nº 249/2015, Sección 13 del TSJCM, afectando a la Unidad de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado aquí en estudio, teniendo en cuenta que los informes elaborados por la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fechas 3-5-2013 y 22-7-2013, resultan plenamente aplicables al caso aquí estudiado, pudiendo afectar a la viabilidad del presente proyecto de modificación lo allí resuelto y especialmente la sentencia que recaiga en el PO 249/2015, pues no existe compromiso presupuestario ni legal adoptado por órgano competente por este Municipio para ejecutar las obras de desdoblamiento del saneamiento local, pudiendo tratarse de una actuación realizada para una concreta actuación, alejada del interés general que puede afectar a la actividad urbanística de la localidad.*

*Por todo lo expuesto, considero y propongo, que se acuerde dejar sobre la mesa su aprobación inicial hasta el momento de conocer la actual vigencia del POM aprobado en su día y hoy recurrida ante el TSJCM, con el fin de conocer el alcance de dicho fallo judicial y la interpretación que realiza el mismo de los informes emitidos por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.*



*Todo ello por ser de justicia que respetuosamente pido en Alcolea de cva a seis de abril de 2017.*

(...)

***Sometida la enmienda presentada por el Grupo Popular a votación, el Pleno de la Corporación, en votación ordinaria, con cuatro votos a favor emitidos por los concejales del grupo Popular, cinco votos en contra, correspondientes a los concejales del grupo Socialista y ninguna abstención, acuerda rechazarla.***

***Sometida a votación la propuesta de la Alcaldía, el Pleno de la Corporación, en votación ordinaria, con cinco votos a favor emitidos por los concejales del grupo Socialista, cuatro votos en contra, correspondientes a los concejales del grupo Popular y ninguna abstención, lo que representa la mayoría absoluta del número legal de sus miembros, adopta el siguiente acuerdo:***

***Aprobar la transcrita propuesta, sin enmienda alguna.***

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

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamental y exclusivamente en:

- Adaptar el POM a unas condiciones que mejoren el Aprovechamiento del Suelo, ya que transcurridos más de dos años de vigencia del POM, con un conocimiento más detallado de las condiciones de las zonas delimitadas en el mismo, aconsejan actualizar algunas propuestas iniciales.
- Ampliar la gama de Equipamientos previstos en el POM, posibilitando así la prestación de servicios no previstos e inexistentes en la localidad, ubicando los mismos en una zona que difícilmente admite otras alternativas por el Uso específico y polémico de Tanatorio.

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

La MP nº 1/2017/POM de referencia afecta exclusivamente a la Unidad de Actuación Residencial UA-6 delimitada en el POM, de forma que:

- Se excluyen 892 m<sup>2</sup> (982 m<sup>2</sup>) de Suelo Urbano No Consolidado de la UA-6/POM. El Suelo excluido que pasará a Suelo Urbano Consolidado está ubicado en el límite Noroeste de la UA-6 y tiene acceso directo desde la Calle Toledo (Camino del Cementerio) estando dotado de las Infraestructuras de Agua, Saneamiento, Alumbrado Público y Energía Eléctrica. También posee Calzada pavimentada y encintado de aceras. La Unidad de Actuación afectada tiene Uso Mayoritario Residencial en el POM.



- El Suelo Residencial excluido, al que se le cambia la Categoría de Suelo Urbano (SUNC por la de SUC) pasará a tener Uso de Equipamiento Privado lo que posibilitará la construcción de un Tanatorio; tratándose de un Uso concreto no contemplado en el POM, y por lo tanto de un Equipamiento inexistente actualmente, aunque muy demandado, en la localidad.
- Con la Reordenación de la UA-6 los datos de la Ficha de Gestión Urbanística que para esta Unidad de Actuación existe en el POM cambiarán, quedando de forma comparada en cuanto a los más significativos de la siguiente manera:

	UA-6/POM/Actual	UA-6/POM/Modificada
Uso Mayoritario	Residencial	Residencial
Densidad Poblacional	90 Hab./Ha.; 30 Viv./Ha.	90 Hab./Ha.; 30 Viv./Ha.
Aprovechamiento Objetivo	10.100,00 m <sup>2</sup> t	9.100,00 m <sup>2</sup> t
Superficie Total del Ámbito sin Sistemas Generales	1,01 Ha.	0,91 Ha.
Zonas Verdes de Sistema Local	1.818,00 m <sup>2</sup> s	1.638,00 m <sup>2</sup> s
Equipamientos Públicos de Sistema Local	2.020,00 m <sup>2</sup> s	1.820,00 m <sup>2</sup> s
Red Viaria Orientativa	2.323,00 m <sup>2</sup> s	2.093,00 m <sup>2</sup> s
Suelo Neto Lucrativo	3.939,00 m <sup>2</sup> s	3.549,00 m <sup>2</sup> s
Nº Máximo Viviendas	30 Viv.	27 Viv.

- En cuanto al Suelo excluido de la UA-6/POM, éste pasará a tener las siguientes características:

- Superficie Total ..... 982,00 m<sup>2</sup>s (¿892,00 m<sup>2</sup>s)
- Superficie Edificable ..... 589,20 m<sup>2</sup>c
- Edificabilidad Bruta ..... 0,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s
- Zona Verde + Equipamiento de Sistema Local ..... 147,38 m<sup>2</sup>s  
(15%/982,00 m<sup>2</sup>s: 98,27 m<sup>2</sup>s de Zona Verde y 49,11 m<sup>2</sup>s de Equipamiento Público)
- Superficie Viario + Aparcamiento ..... 38,60 m<sup>2</sup>s
- Superficie Usos Públicos ..... 185,98 m<sup>2</sup>s  
(147,38 m<sup>2</sup>s + 38,60 m<sup>2</sup>s)
- Superficie Neta del Equipamiento Privado: Tanatorio .. 796,02 m<sup>2</sup>s  
(982,00 m<sup>2</sup>s – 185,98 m<sup>2</sup>s)

Se prevé que el destino final del Suelo del Equipamiento Público, dadas sus dimensiones irrelevantes (49,11 m<sup>2</sup>s), se destine a incrementar el área libre/zona verde colindante.

#### Consejería de Fomento

Dirección Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
www.castillalamancha.es



## 6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- Informe Sectorial en materia de Accesibilidad de la Dirección Provincial de Bienestar Social.

## 7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

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

- Tanto el Texto como los Planos de los que consta el Documento Técnico, incluida la portada de éste; deberán recoger que se trata de la Modificación Puntual nº 1/2017 del POM, y no únicamente de la Modificación Puntual nº 1, ya que tanto la publicidad de la que ha sido objeto ésta (DOCM y Diario Lanza) como el acuerdo de Ayuntamiento Pleno donde fue Aprobada Inicialmente hacen referencia expresa a que se trata de la MP nº 1/2017/POM.
- Deberá concretarse si la superficie de Suelo excluido de la UA-6/POM asciende a 892,00 m<sup>2</sup>s o a 982,00 m<sup>2</sup>s, ya que en el Documento Técnico de la Modificación Puntual se citan estas dos cantidades.

## ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes tanto de la propia Modificación Puntual nº 1/2017 de referencia como del propio Plan de Ordenación Municipal; y fundamentalmente teniendo en cuenta:

1º El Recurso Contencioso Administrativo interpuesto por D. Santiago Coello Ruiz contra la Aprobación Definitiva del POM. Procedimiento Ordinario 249/2015, que se sigue en la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

2º Que el Recurso Contencioso Administrativo interpuesto por D. Santiago Coello Ruiz está a día de hoy Pendiente de dictar Sentencia por parte del TSJ/CLM.


3º Que el POM de Alcolea de Calatrava está totalmente vigente, al no existir por parte del TSJ/CLM ninguna Medida Cautelar que suponga la Suspensión del POM.

4º Que se puede comprobar que los objetivos y la finalidad de la Modificación Puntual de referencia afectan a una Unidad de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado del POM de Alcolea de Calatrava (UE-6/POM), que no se encuentra afectada a su vez por el Recurso Contencioso Administrativo interpuesto por D. Santiago Coello Ruiz (P.O. nº 249/2015, Sección Primera del TSJ/CLM) contando además con

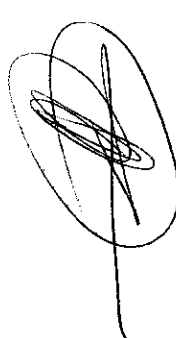


Informe Favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana emitido el 3 de Febrero de 2017, no afectando por tanto este Informe Sectorial a la viabilidad urbanística de la presente Modificación Puntual.

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; en especial a lo que establece el Artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU.



No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la eficacia en cuanto a la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se complete el Expediente Administrativo y se corrija el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en los apartados números 6 y 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativos a "Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas" respectivamente; concediéndoles para ello un plazo de tres meses para que completen y subsanen el Expediente, advirtiéndoles que transcurrido el mismo, este será Informado nuevamente por la Comisión al objeto de adoptar las medidas correspondientes. Comprobaciones que se realizarán por la Ponencia Técnica de la CPOTyU en aplicación de lo que establece el Artículo 37,5 del Texto Refundido de la LOTAU, quien verificará las correcciones Técnicas realizadas y la nueva Documentación Administrativa exigida en el acuerdo de la CPOTyU antes de que se ordene la Publicación de la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual.



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.

Del acuerdo que se adopta, además de darle traslado al Ayuntamiento de Alcolea de Calatrava, se le deberá dar traslado para conocimiento y efectos oportunos del mismo, a:

- La Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

- Al Gabinete Jurídico de la Viceconsejería de la Presidencia de la JCCM en Ciudad Real.
- Al Jefe de Servicio de la Asesoría Jurídica de la Consejería de Fomento.

**2.3 - GUADALMEZ – Escrito del Ayuntamiento, remitiendo Resolución de Alcaldía y Documentación Administrativa y Técnica relacionada con la Modificación Puntual nº 2 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano Aprobada Definitivamente en Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de sesión de 28 de Abril de 2010.**

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

1º La Resolución de la Sra. Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Guadalmez, de fecha 17 de Mayo de 2017, remitida a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tiene literalmente el contenido que se transcribe a continuación:

***RESOLUCIÓN de fecha 17 de mayo de 2017 de la Sra. Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Guadalmez, mediante la que le REMITE a la COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO:***

*1.- La Documentación Técnica de la Modificación Puntual nº 2 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de ésta localidad, relativa a la **“Reclasificación de Suelo Rústico a Urbano Consolidado y a la Recalificación de Uso Residencial a Equipamiento Público Sanitario Asistencial”**, Aprobada Definitivamente en CPOT y U de sesión del 28 de Abril de 2010, de Versión definitiva de Mayo de 2017, y suscrita ahora por la Arquitecta Municipal, Dña. Gema Gómez Muñoz; ya que, además de haberse incluido en ella las Observaciones Técnicas que indicó la CPOT y U, ha tenido que ser objeto de reajustes superficiales de Carácter Detallado, puesto que los datos numéricos recogidos en el Documento Técnico Aprobado por la Comisión, no se ajustaban al reparto superficial real del Ámbito Espacial de la Modificación Puntual. Si bien, la Superficie Bruta final de éste continúa siendo absolutamente la misma, así como la finalidad de ella; cuestiones que se pueden comprobar en la Documentación Técnica ahora enviada, tanto en Soportes convencional papel, como Informático (CD-ROM)*

*2.- La Documentación Administrativa a la que igualmente hizo referencia la CPOT y U de sesión del 28 de Abril de 2010. Dando así por completo el Expediente Administrativo correspondiente.*

***SOLICITANDO por tanto de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que Acuerde:***



1.- Darse por Enterada de las correcciones de que ha sido objeto el Documento Técnico Aprobado Definitivamente por ella el 28 de Abril de 2010, ya que los objetivos de la misma continúan siendo absolutamente los mismos que se consideraron entonces; considerándola corregida técnicamente y completa en cuanto al Expediente Administrativo de la misma.

2.- Publicar en el DOCM la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia, acordada en CPOT y U del 28 de Abril de 2010 por los motivos expuestos en ésta Resolución, y que justifican el tiempo transcurrido desde que fue Aprobada Definitivamente hasta el día de hoy, agravado además por el cambio del Equipo Técnico que la Redactó inicialmente (Urbanatura) y el que la ha corregido y subsanado finalmente.

La presente RESOLUCIÓN, será puesta en conocimiento del próximo Ayuntamiento Pleno que se convoque al objeto de la toma de razón de la misma y de los motivos que la provocan, y por considerar además que la Aprobación Inicial de la referida Modificación Puntual lo fue mediante acuerdo Plenario de sesión Ordinaria celebrada el 15 de Marzo de 2010

**2º Objeto y Descripción de la Modificación Puntual considerados en CPOTyU del 28 de Abril de 2010:**

1. Recalificar 6.195,69 m<sup>2</sup> de Suelo Urbano Consolidado Residencial de Baja Densidad por el nuevo Uso de Equipamiento Público Sanitario Asistencial.
2. Recalificar 1.004,24 m<sup>2</sup> de Suelo Urbano Consolidado, correspondiente a un Viario no ejecutado.
3. Reclasificar 1.671,78 m<sup>2</sup> de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano Consolidado, puesto que este Suelo Reclasificado le será agregado a los 7.199,96 m<sup>2</sup> (6.195,69 m<sup>2</sup> + 1.004,27 m<sup>2</sup>) de Suelo Recalificado.

Tanto el Suelo Reclasificado como Recalificado es contiguo entre sí, y todo él se destinará a la construcción de una Residencia de Ancianos (Equipamiento Sanitario Asistencial).

Todo el Suelo afectado por la Modificación Puntual es de Titularidad Municipal, y está ubicado al Sur de la localidad, junto a la entrada a ésta desde Almadén, encajado entre el Camino de La Solana, la Carretera de Pedroches (CM-4145) y la Calle Progreso, teniendo todos los Servicios Urbanísticos completos, tanto por la Carretera de Pedroches como por la Calle Progreso.

Atendiendo al Suelo Recalificado y Reclasificado inicialmente, así como al reparto superficial de la Ordenación final de éste, tenemos:



### Ordenación Inicial

- Suelo Urbano Consolidado Residencial (Baja Densidad)..... 6.195,69 m<sup>2</sup>
- Suelo Urbano Consolidado de un Viario no ejecutado ..... 1.004,27 m<sup>2</sup>
- Suelo Rústico de Reserva Reclasificado a Suelo Urbano Consolidado ..... 1.671,78 m<sup>2</sup>

### Ordenación Modificada

- Suelo Dotacional de Equipamiento Sanitario Asistencial..... 8.047,20 m<sup>2</sup>
- Suelo Viario nº 1 (Prolongación Calle Cervantes)..... 314,58 m<sup>2</sup>
- Suelo Viario nº 2 (Prolongación Camino de La Solana)..... 509,96 m<sup>2</sup>
- Total Suelo situación final..... 8.871,74 m<sup>2</sup>

La ejecución de los 824,54 m<sup>2</sup> de nuevo Viario será mediante Proyecto de Obra Pública Ordinaria.

En cuanto a las características urbanísticas más significativas de la nueva Ordenanza que recoge la Modificación Puntual respecto del nuevo Uso Dotacional de Equipamiento, éstas serán las siguientes:

- Parcela Mínima: 1.000 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad Neta Máxima: 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
- Altura Máxima: 7,50 m que incluirá dos plantas y altillo o desván de gálibo inferior a 1,50 m
- Tipo de Edificación: Aislada.
- Separaciones a Linderos y Alineaciones a la calle: No menor que la altura de la Edificación, con un mínimo de 3 m.
- Usos compatibles: Garaje dentro de la parcela (Aparcamientos cubiertos o descubiertos) y Almacén.
- Usos permitidos: Sanitario Asistencial, Educativo, Cultural Deportivo, Administrativo Institucional e Infraestructuras y Servicios.

En cuanto a la posible Evaluación Ambiental de los 1671,78 m<sup>2</sup> de Suelo Rústico afectados por la Modificación Puntual, se advierte que existió escrito del Servicio de Evaluación Ambiental de la entonces Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente, remitido al Ayuntamiento de Guadalmez en fecha 22 de Diciembre de 2008 (R.U. de Salida nº 1.126.338) donde literalmente le comunicaron el siguiente literal:

En relación con su solicitud de informe sobre la necesidad de evaluación ambiental de la Modificación Puntual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de los terrenos necesarios para la construcción de una residencia de mayores, le comunico lo siguiente:

Teniendo en cuenta que se trata de una zona de reducido ámbito territorial y que no se incrementa el consumo ni la afección a recursos naturales; se considera que no se






agravan los efectos ambientales negativos y por tanto la modificación puntual no debe someterse a evaluación ambiental.

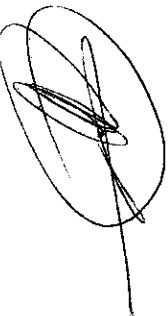
**3º El literal del Acuerdo de la CPOTyU, de sesión de 28 de Abril de 2010, es el que se transcribe a continuación:**

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

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



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



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

#### **CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS A LAS QUE SE REFIERE EL ACUERDO DE LA CPOTU DEL 28 DE ABRIL DE 2010:**

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- Informe que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la



Castilla-La Mancha

misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005.

- Informe de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico); si es que éste fuera necesario.
- Reiterar la solicitud de los Informes tanto de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social como el de Cocemfe Castilla La Mancha.
- Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social respecto de la idoneidad tanto de la ubicación como de la parcela de 8.047,20 m<sup>2</sup> sobre la que se edificará la futura Residencia de Ancianos; así como de los parámetros urbanísticos que establece la Modificación Puntual a través de la nueva Ordenanza Urbanística que regulará el nuevo Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario Asistencial.
- Informe de la Excm. Diputación Provincial respecto de la posible afección de la Modificación Puntual hacia la Carretera de Titularidad Local CR-4145 de Guadalmez a Pedroches.

#### **OBSERVACIONES TÉCNICAS A LAS QUE SE REFIERE EL ACUERDO DE LA CPOTU DEL 28 DE ABRIL DE 2010:**

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

- Deberá concretarse necesariamente el destino Privado o Público del nuevo Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario-Asistencial (Residencia de Ancianos).
- Tanto la nueva Ordenanza Urbanística del nuevo Uso Dotacional como la Ficha Urbanística que respecto de éste recoge la Modificación Puntual, deberán recoger y hacer referencia al parámetro urbanístico de "Ocupación Máxima de la Parcela Mínima", puesto que éste no está regulado en ninguna parte.
- Necesariamente deberá diferenciarse el "Uso Global Mayoritario" del resto de Usos Permitidos o Compatibles"; debiendo distinguir al igual que en el punto anterior, el posible destino Privado o Público de todos ellos; e incluso la simultaneidad de ambos si esa fuera la pretensión del Ayuntamiento.

#### **INFORME:**

Analizada detalladamente toda la Documentación Administrativa y Técnica remitida por el Ayuntamiento de Guadalmez, se comprueba efectivamente lo que recoge la Resolución de Alcaldía, de fecha 17 de Mayo de 2017; considerándose por tanto

**Consejería de Fomento**

**Dirección Provincial de Ciudad Real**

Alarcos. 21 - 5ª Planta 13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
www.castillalamancha.es



completo el Expediente de la Modificación Puntual de referencia, tanto Administrativa como Técnica.

### **ACUERDO CPOTyU:**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo encontrando justificada la Resolución de Alcaldía, de fecha 17 de Mayo de 2017, y considerando que desde que la Modificación Puntual nº 2 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano fue Aprobada Definitivamente en CPOTyU de 28 de Abril de 2010, hasta el día de hoy no resulta aplicable ninguna nueva Legislación Urbanística, Medio Ambiental o Sectorial que impliquen cambios en el tratamiento y exigencias Administrativas y Técnicas que le resultaron aplicables en su momento a la mencionada Modificación Puntual; así como que ésta no ha sido objeto de ningún tipo de archivo o de apercibimiento del mismo, acuerda:

1.- Darse por Enterada de las correcciones de que ha sido objeto el Documento Técnico Aprobado Definitivamente por ella el 28 de Abril de 2010, ya que los objetivos de la misma continúan siendo absolutamente los mismos que se consideraron entonces; considerándola corregida técnicamente y completa en cuanto al Expediente Administrativo de la misma. Correcciones comprobadas por la Ponencia Técnica de la CPOTyU.

2.- Publicar en el DOCM la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia, acordada en CPOT y U del 28 de Abril de 2010 por los motivos expuestos en ésta Resolución, y que justifican el tiempo transcurrido desde que fue Aprobada Definitivamente hasta el día de hoy, agravado además por el cambio del Equipo Técnico que la Redactó inicialmente (Urbanatura) y el que la ha corregido y subsanado finalmente.

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

**2.4 - MEMBRILLA - Modificación Puntual nº 1/2016 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico que afecta a la "Revisión de las Normas Urbanísticas Generales reguladoras de las características de los diferentes Usos del Suelo y de las Edificaciones en el Suelo Urbano y Urbanizable", que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

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



Castilla-La Mancha

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 26/Abril/2017; R.U. de Entrada nº 1.351.902.
- **Autor Documento Urbanístico:** Alarak consultores, S.L.P., Ricardo Moraleda Novo, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Diciembre 2016.
- **Población:** 6.134 Habitantes (I.N.E. 1-1-2016)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 14/Noviembre/1989, D.O.C.M. de 20/Diciembre/1989.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Membrilla.

## 2.- OBJETO:

Revisión de las Normas Urbanísticas Generales reguladoras de las características de los diferentes Usos del Suelo y de las Edificaciones en el Suelo Urbano y 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 247, de 22 de Diciembre de 2016.
- (\*) - Publicación Diario "La Tribuna de Ciudad Real", de 22 de Diciembre de 2016.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

(\*) Se advierte, que aunque ni en la Publicación efectuada por el Ayuntamiento de Membrilla en el DOCM, ni en el Diario "La Tribuna de Ciudad Real", se hace referencia de ningún tipo a que se trata de la Modificación Puntual nº 1/2016 de las NN.SS., el Documento Técnico de ésta si la numera de esta forma.

**Consejería de Fomento**

Dirección Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 - 5ª Planta 13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
www.castillalamancha.es



## 2º Concertación Interadministrativa:

Sin Concertación Interadministrativa con los Ayuntamientos Colindantes al Término Municipal de Membrilla; no obstante, considerando la finalidad de la Modificación Puntual, se puede prescindir de la mencionada Concertación Interadministrativa así como de la Consulta correspondiente.

- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
  - De estos Informes únicamente se aportan el que ha emitido la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha en fecha 2 de Enero de 2017, de cuya lectura se desprende que: dado que la Modificación Puntual no repercute en un incremento de población ni volumen de agua potable demandada ni vertido de aguas residuales, no se presenta ninguna objeción en esta materia; así como el Informe que ha emitido COCEMFE Ciudad Real, en fecha 19 de Mayo de 2017, y de cuya lectura se desprende que la documentación aportada cita de manera clara y expresa la legislación de aplicación en materia de “Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas”.
  - Respecto del Informe que tiene que emitir la Dirección Provincial competente en materia de Bienestar Social (Accesibilidad). Existe Informe Sectorial de la Dirección Provincial de Bienestar Social, fechado el 29 de Junio de 2017, mediante el que se Informa que no existe Inconveniente en Informar Favorablemente la Modificación Puntual de referencia.
  - 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:

Dado el marcado carácter “Detallado” de la Modificación Puntual de referencia, se estima que ésta no hubiera precisado ni necesitado ningún tipo de Informe Sectorial.

## 3º Aprobación Inicial:

(\*) - Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 30 de Marzo de 2017.

(\*) Al igual que sucede con las dos Publicaciones de la presente Modificación Puntual (DOCM y Diario “La Tribuna de Ciudad Real”) realizadas por el Ayuntamiento. El acuerdo Plenario relativo a la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual, tampoco hace referencia a que se trate de la MP nº 1/2016/NN.SS.



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

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en:

- Adaptar los usos a la clasificación y terminología contenida en el Anexo I del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Regular el parámetro del fondo máximo edificable, de tal forma que no se incremente la edificabilidad preestablecida pero que se posibilite la implantación en las parcelas de soluciones destinadas al uso residencial-vivienda sobrepasando el fondo edificable.
- Adaptar las condiciones mínimas de calidad y diseño que deberán reunir las viviendas de nueva construcción a las establecidas en el "Decreto 65/2007, de 22 de mayo, de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha".
- Autorizar la libre configuración de cubiertas planas en todo el casco urbano, a excepción de la zona de Casco Primitivo (Ordenanza-1), que estará condicionada a que se sitúen a una distancia mínima de tres (3) metros del plano vertical de la fachada exterior.
- Autorizar el uso de elementos, técnicas o materiales más actuales e innovadores que los detallados en las normas de edificación NN.SS. para el revestimiento de las fachadas de los edificios situados en las áreas con uso predominante residencial-vivienda.

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

##### 1.- OBJETIVOS Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA:

La presente modificación puntual afecta exclusivamente a las normas urbanísticas generales reguladoras de las características de los diferentes usos del suelo y de las edificaciones en los regímenes de suelo urbano y urbanizable.

Sobre el texto original contenido en los números o apartados 4.1 y 4.2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (NN.SS.) de Membrilla, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en sesión de 14 de Noviembre de 1989 y publicadas en el D.O.C.M. del día 20 de Diciembre de 1989, y una vez incorporadas las determinaciones de la Modificación Puntual que fue aprobada en el año 1994, se plantean las siguientes Modificaciones concretas:



- Adaptar los usos a la clasificación y terminología contenida en el Anexo I del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Regular el parámetro del fondo máximo edificable, de tal forma que no se incremente la edificabilidad preestablecida pero que se posibilite la implantación en las parcelas de soluciones destinadas al uso residencial-vivienda sobrepasando el fondo edificable.
- Adaptar las condiciones mínimas de calidad y diseño que deberán reunir las viviendas de nueva construcción a las establecidas en el “Decreto 65/2007, de 22 de mayo, de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha”.
- Autorizar la libre configuración de cubiertas planas en todo el casco urbano, a excepción de la zona de Casco Primitivo (Ordenanza-1), que estará condicionada a que se sitúen a una distancia mínima de tres (3) metros del plano vertical de la fachada exterior.
- Autorizar el uso de elementos, técnicas o materiales más actuales e innovadores que los detallados en las normas de edificación NN.SS. para el revestimiento de las fachadas de los edificios situados en las áreas con uso predominante residencial-vivienda.

Igualmente se han regulado algunos parámetros urbanísticos no definidos en los diferentes usos o las ordenanzas zonales, tales como la superficie de la parcela mínima edificable o la dimensión mínima del frente de fachada.


Especial importancia adquiere en esta innovación de planeamiento la regulación del uso terciario recreativo, en su uso pormenorizado “salas de reunión”, y en particular, respecto a las actividades ejercidas en casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en los que se practiquen juegos de azar.

En relación al uso terciario recreativo (TR), la “Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha” establece la regulación de los espectáculos públicos y actividades recreativas que se desarrollan en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, así como las condiciones y requisitos que deben reunir los establecimientos públicos donde aquellos se celebren o realicen, que ante la generalización y diversificación de las actividades relacionadas con el ocio, requiere un tratamiento normativo adaptado a la realidad de la sociedad actual, de modo que permita conciliar su legítimo ejercicio y desarrollo con la evolución constante de sus manifestaciones y la creciente sensibilidad de la población en materia, entre otras, como la salud y la defensa de consumidores y usuarios.



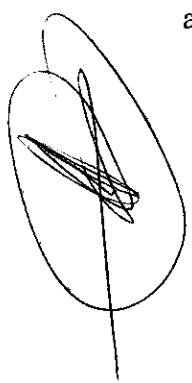
La “Ley 2/2013, de 25 de abril, del juego y las apuestas de Castilla-La Mancha”, en su exposición de motivos, habla acerca de que la intervención pública en materia de juego, particularmente en aquellos que implican la utilización de dinero, se ha justificado al objeto de evitar fraudes, adicciones o, en definitiva, consagrar una adecuada protección del jugador frente a posibles abusos de quienes se dedican profesionalmente a esta actividad con carácter lucrativo.

En este contexto hay que situar también a la “Ley 13/2011, de 27 de mayo, de Regulación del Juego”, en la que, aparte de las cautelas tradicionales por evitar, con ocasión del juego, alteraciones de orden público, fraudes o conductas aditivas, se ponen especialmente de manifiesto las nuevas preocupaciones, ligadas a la especial protección de los derechos de los menores y de los participantes en los juegos, que vienen exigidas como consecuencia de los nuevos canales electrónicos, informáticos, telemáticos o interactivos con los que el juego puede desenvolverse.



Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, se pretende prohibir en el municipio la nueva instalación de actividades recreativas y establecimientos públicos relacionadas con el juego y las apuestas, en sus distintas modalidades, y, en general, todas aquellas actividades relacionadas con las mismas, tanto si se desarrollan a través de actividades humanas como mediante utilización de aparatos automáticos o canales electrónicos, informáticos, telemáticos o interactivos, incluyendo los establecimientos donde se realice la gestión y explotación del juego y las apuestas, a menos de 200 metros de distancia de los edificios institucionales, sanitarios y docentes.

Se excluye de la prohibición anterior:

- 
- a) Los juegos o competiciones de puro pasatiempo o recreo en los que se dé alguna de las siguientes circunstancias:
    - 1º Que no produzcan entre los participantes transferencias económicas, salvo la del precio por la utilización de los medios precisos para su desarrollo y que, además, no sean objeto de explotación lucrativa, ya sea por los propios jugadores o por personas ajenas a ellos.
    - 2º Que, no concurriendo el requisito de la explotación lucrativa a que se refiere el número anterior, las transferencias económicas producidas no vayan más allá de los usos sociales de carácter tradicional, familiar o amistoso.
  - b) Las Apuestas Mutuas Deportivo-Benéficas, en los términos previstos en el artículo 31.1.21.a del Estatuto de Autonomía de Castilla-La-Mancha.
  - c) En los términos que se concreten reglamentariamente, las máquinas de mero pasatiempo o recreo que se limitan a ofrecer al usuario un tiempo de uso o de juego a cambio del precio de la partida sin otorgar premios en metálico, aun cuando otorguen






eventualmente un premio en especie o en forma de puntos canjeables, en función de la habilidad, destreza o conocimiento del jugador, tales como los de reproducción de imágenes o música, los de uso infantil, los de competición o deporte de carácter manual o mecánico, las máquinas expendedoras o las que utilicen redes informáticas para acceso a Internet de los usuarios para su entretenimiento.

## 2.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS:

Los parámetros urbanísticos propuestos son los definidos en el articulado de la normativa urbanística, modificada sobre la base del articulado vigente. En general, las modificaciones introducidas tienen como objetivo la regulación de aspectos y parámetros no regulados, más que a variar cuantitativamente los que sí lo estaban.

Junto a la modificación del articulado de las NN.SS. se han aportado unas tablas de la compatibilidad y prohibición de usos en relación a los usos cualificados de cada Ordenanza Zonal.



Para facilitar la lectura de la MP nº 1/2016/NN.SS., y como le afecta ésta a las propias NN.SS. Aprobadas Definitivamente en CPU de sesión de 14 de Noviembre de 1989, así como a la Modificación Puntual de las NN.SS. Aprobada Definitivamente en CPU de sesión de 26 de Noviembre de 1994 respecto del texto que incorpora la presente Modificación, el Documento Técnico de ésta distingue perfectamente estas circunstancias, anulando todo aquello a lo que vendrá a sustituir la presente Modificación Puntual (página nº 15 del Documento Técnico de la MP nº 1/2016/NN.SS.).

La parte concreta de las NN.SS. que se ven afectadas por la presente Modificación Puntual son los apartados 4.1 y 4.2 de las mismas.

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

Sin Consideraciones Administrativas que realizar de ningún tipo.

## **7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:**

Sin Observaciones Técnicas que realizar al respecto.

## **ACUERDO CPOTyU:**

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

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar dos (2) ejemplares del Documento Técnico, convenientemente firmados



en Texto y Planos por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados, igualmente en Texto y Planos, con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también 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.

## **2.5 - RUIDERA - Modificación Puntual nº 1/2016 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico que afecta a las Manzanas Catastrales de Naturaleza Urbana 11427 y 14470, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

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

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 27 de Marzo de 2017; R.U. de Entrada nº 933.132.
- **Autor Documento Urbanístico:** Estrategias Urbanas Territoriales, Fernando Gallego Gutiérrez, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Enero 2017.
- **Población:** 580 Habitantes (I.N.E. 1-1-2016)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 12 de Diciembre de 1996, D.O.C.M. de 20 de Marzo de 1997.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Ruidera.

### **2.- OBJETO:**

Cambio de alineaciones de las siguientes Manzanas Catastrales de Naturaleza Urbana:

- 11427
- 14470



En concreto en ambas Manzanas se trata de eliminar un Vial y un Paso peatonal previstos en las NN.SS. de Ruidera respectivamente.

### 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 117, de 16 de Junio de 2016.
- Publicación Diario "La Tribuna de Ciudad Real", de 14 de Junio de 2016.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

#### 2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos Colindantes que no han contestado al trámite de Consulta:
  - Alhambra
- Ayuntamientos Colindantes que si han contestado al trámite de Consulta:
  - Argamasilla de Alba
  - Ossa de Montiel (Albacete)
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
  - El Ayuntamiento aporta el Informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha (Ciclo Integral del Agua) emitido el 14 de Junio de 2016.
  - Igualmente, en materia de Accesibilidad, el Ayuntamiento aporta las peticiones de Informe tanto de la Dirección Provincial de Asuntos Sociales como de la Entidad Competente en Materia de Accesibilidad denominada AIDISCAM: Asociación para la Integración de Discapacitados de Castilla-La Mancha. Informes que en ambos casos fueron solicitados con fecha 2 de Junio de 2016 y de los que el Ayuntamiento no ha debido disponer, puesto que finalmente no han sido aportados por éste.



- El Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, puede asimilarse al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU.

• Informes Sectoriales:

<b>INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS (Fecha Informe considerado o fecha de solicitud del mismo)</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida</b>
Confederación Hidrográfica del Guadiana (14/Julio/2016)	X		La Modificación Puntual no afecta al ámbito del Dominio Público Hidráulico ni incide en el Suministro de Agua Potable
Agencia del Agua de Castilla La Mancha: Abastecimiento, Saneamiento y Depuración (14/Junio/2016)	X		Sin objeciones a la Modificación Puntual dado que ésta no repercute en incremento de población, ni en volumen de agua demandada, ni en vertido de aguas residuales
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento: Afección a la Carretera Nacional N-430, travesía denominada "Avenida de Castilla-La Mancha", tramo desde Ossa de Montiel a Manzanares (25/Octubre/2016)	X		No se puede emitir Informe Favorable respecto del Estudio de Delimitación de Tramos Urbanos (EDTU) en el Término Municipal de Ruidera al concurrir la MP nº 1/2016 con la MP nº 2/2006 denominada: <u>"Rectificación de Alineaciones en el tramo de la Carretera Nacional N-430"</u>
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario
Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M.: Afección a la CM-3115 de Ruidera a Argamasilla de Alba (12/Julio/2016)	X		La Modificación Puntual se sitúa fuera de la Zona de Afección de la Carretera Autonómica CM-3115
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial: Afección a la CR-650 de Ruidera a Ossa de Montiel (9/Junio/2016)	X		Informe Favorable al no afectar la MP nº 1/2016 a ninguna Carretera de la Red Provincial
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico		X	No resulta necesario
Dirección Provincial competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario

**Consejería de Fomento**

Dirección Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 - 5ª Planta 13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
www.castillalamancha.es



Dirección Provincial competente en Materia de Accesibilidad (2/Junio/2016)		X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado por el Ayuntamiento
Entidad competente en Materia de Accesibilidad: Asociación para la Integración de Discapacitados de Castilla-La Mancha (AIDISCAM) 2/Junio/2016)		X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado por el Ayuntamiento
Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes		X	No resulta necesario
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Vía Pecuaria no tenida en cuenta o no considerada por él

Compañía Suministro Eléctrico		X	No resulta necesario
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación Gaseística no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discorra por su Término Municipal
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	No resulta necesario
Compañía Telefónica		X	No resulta necesario
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación de algún Oleoducto no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discorra por su Término Municipal

Aunque se trata del Municipio de Ruidera, y al afectar la Modificación Puntual exclusivamente a dos Manzanas de Suelo Urbano Consolidado, se estima que la Innovación no necesita ser Informada por el “Parque Natural de las Lagunas de Ruidera”; no obstante, el Ayuntamiento acredita la petición de este Informe en fecha 2 de Junio de 2016, no habiendo sido emitido finalmente, o al menos, no ha sido aportado por el Ayuntamiento.

### 3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 26 de Enero de 2017.

Consejería de Fomento

Dirección Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
www.castillalamancha.es



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

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en el hecho de que después de 20 años de vigencia de las NN.SS. de Ruidera ha quedado demostrada la dificultad para ejecutar algunas determinaciones previstas en ellas.

En concreto, se pretende:

1º Eliminar el Vial de conexión previsto entre las Calles Tinaja y Junco, cuya apertura arrancaría a la altura del nº 21 de la Calle Tinaja. En este caso la Manzana Catastral afectada es la 11427.

2º Eliminar el estrecho paso peatonal previsto que conectaría las Calles José María Aparicio y la Avenida de Castilla-La Mancha. En este caso la Manzana Catastral afectada es la 14470.

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

Atendiendo a cada una de las dos Manzanas Catastrales de Naturaleza Urbana afectadas por la presente Modificación Puntual, los objetivos que persigue esta última, de forma independiente, son los que se describen de forma resumida a continuación.

Manzana nº 11427, localizada en el extremo Suroeste del Núcleo Urbano de Ruidera:

- Se trata de Suelo Urbano Consolidado de Uso Residencial, delimitada por las Calles: Tinaja, Peazo lo Alto, Junco (actualmente sin urbanizar) y Salvadora.
- Esta Manzana se compone a su vez de 9 Parcelas Catastrales.
- Según las NN.SS., se prevé la apertura de un Vial transversal, no ejecutado a día de hoy, que uniría las Calles Tinaja y Junco que tienen un desnivel entre ambas de 5 a 6 m, por lo que la mayor parte de las Parcelas de esta Manzana tienen su acceso desde la Calle Tinaja, lo que justificaría la no urbanización de la Calle Junco (Vial de Borde Urbano).
- Mientras que en el Plano nº 6 de las NN.SS. de Ruidera, relativo a Alineaciones y Rasantes de la Estructura Viaria, establecen una anchura de 8,00 m para la Calle Junco, para el Vial transversal que se pretende eliminar no se establece ninguna anchura, quedando reflejada esta nueva apertura en dicho plano con una anchura de unos 5,00 m, lo que representaría, en relación con su longitud, una superficie aproximada de unos 90,00 m<sup>2</sup>s.



- Con el cambio de Alineaciones, la Calificación de toda la Manzana será Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza SC-1 del Suelo Urbano Consolidado, regulada en el Título 4, Capítulo 2, Sección 2ª de las NN.SS.
- En la Manzana no se produciría incremento de aprovechamiento dado que éste, en el Suelo Urbano Consolidado se cuantifica sobre Parcela Bruta. No obstante, considerando que se eliminarían 90 m<sup>2</sup>s de viario que pasarían a Uso Residencial; así como que, aplicando los 25 m de fondo edificables por 2 alturas que establecen los Artículos 4.3.9 y 4.3.11 de las NN.SS., obtendríamos un incremento de Edificabilidad Neta sobre la Manzana de unos 180 m<sup>2</sup>c, lo que supondría en aplicación de la Disposición Preliminar nº 13 del TRLOTAU un incremento Poblacional de 5,4 habitantes, suponiendo por tanto un incremento a su vez de una única vivienda.
- Considerando que los 5,4 habitantes prácticamente no incidirían en los Parámetros de los Estándares de Calidad Urbana de Ruidera, éstos no necesitarían ser incrementados; sobre todo considerando que el destino real y efectivo del Suelo afectado por el cambio de Uso de Viario a Residencial nunca fue Viario siendo Usado con finalidad real Residencial, motivo que justificaría aún más la innecesaridad de tener que contar con mayores niveles Dotacionales que los ya existentes en el Núcleo Urbano de Ruidera.



Manzana nº 14470, localizada en el extremo Norte del Núcleo Urbano de Ruidera:

- Se trata de Suelo Urbano Consolidado de Uso mayoritariamente Residencial, delimitada por la Avenida de Castilla-La Mancha (Travesía de la Carretera Nacional N-430 a su paso por Ruidera, tramo de Ossa de Montiel a Manzanares), por la Calle José María Aparicio, por el Vial de acceso al Punto Limpio y a las Pistas Deportivas, y por el Sector Urbanizable Residencial SU-2 actualmente sin Desarrollo Urbanístico de ningún tipo.

El frente de esta Manzana respecto de la N-430 se localiza entre el p.k. 415+078 y el 415+195.



- Esta Manzana se compone a su vez de 8 Parcelas Catastrales. Sobre las Parcelas nº 6 y 7 se sitúan los Hostales “La Noria” y “Guadiana” respectivamente. Cada uno de estos Hostales tiene delante de ellos su correspondiente Aparcamiento privado, a los que se accede desde la Avenida de Castilla-La Mancha.
- Igualmente, según las NN.SS. se prevé un paso peatonal entre la Avenida de Castilla-La Mancha y la Calle José María Aparicio que discurriría por la Parcela privada nº 6, paso que nunca ha formado parte del viario público, y cuyo destino es formar parte del Aparcamiento privado del “Hostal La Noria” ubicado sobre la mencionada Parcela nº 6, al objeto de conectar dicho Aparcamiento con la Calle José María Aparicio, ya que no existe ninguna referencia en las NN.SS. respecto de que el mencionado paso se convierta en un nuevo Vial Público, como sí ocurre con la apertura de otros Viales,



que aparecen con definición de sus dimensiones en el Plano nº 6 de las NN.SS. relativo a Alineaciones y Rasantes de la Estructura Viaria.

Se elimina por tanto el paso peatonal existente sobre el Aparcamiento privado de la Parcela 6.

- Por otro lado, se ajusta la Alineación del resto del frente de la Manzana hacia la Avenida de Catilla-La Mancha al límite del Dominio Público Viario de la mencionada Avenida (Carretera N-430), continuando la línea de fachada actual de la Parcela 2 hasta la recogida en el Catastro para las Parcelas 7 y 8, estableciéndose una Alineación de Límite de Parcela a 9 m del eje de la Carretera N-430, manteniéndose la Alineación Frente de la Edificación a 14 m del eje de la Carretera N-430.
- El cambio de Alineaciones que sufre esta Manzana no repercute en ningún incremento de Edificabilidad, ya que a la misma le resulta aplicable lo que establecen los Artículos 4.3.9 y 4.3.11 de las NN.SS., al venir definida la Edificabilidad Neta Máxima sobre Parcela en función del Fondo Máximo Edificable, establecido en 25 m, por la Altura Máxima permitida, establecida en 2 plantas.

## 6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- Informe Preceptivo y Vinculante (Favorable) de la Unidad de Carreteras del Estado en Ciudad Real, debiéndose aclarar además la relación entre la Modificación Puntual nº 1/2016 de referencia, concretamente en lo concerniente a la Manzana de Naturaleza Urbana nº 14470, respecto de la Modificación Puntual nº 2/2006 de las NN.SS., y con el “Estudio de Delimitación de Tramos Urbanos” (EDTU) que en el Término Municipal de Ruidera está Tramitando actualmente el Ministerio de Fomento (Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha).
- Reiterar la solicitud de Informe Sectorial en materia de Accesibilidad de la Dirección Provincial de Asuntos Sociales competente en dicha materia.
- Reiterar la solicitud de Informe Sectorial de al menos una Entidad Competente en materia de Accesibilidad (Por ejemplo: AIDISCAM).
- Reiterar la solicitud de Informe del Parque Natural de las Lagunas de Ruidera, al menos, al objeto de que éste se dé por enterado del Trámite Administrativo de la Modificación Puntual nº 1/2016 de referencia.

## 7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

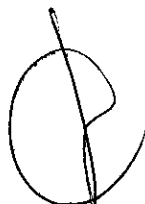
El Documento Técnico deberá corregirse según se indica en las siguientes Observaciones:






- El Plano de Información: I.5.1, a Escala Gráfica 1:600, relativo a Usos del Suelo de la Manzana 11427, recoge erróneamente que se trata de la Manzana nº 11470.
- El Plano de Ordenación: O.1.1, a Escala Gráfica 1:600, relativo a Calificación de la Manzana 11427, recoge erróneamente que se trata de la Manzana nº 11470.
- El Plano de Ordenación: O.2.1, a Escala Gráfica 1:600, relativo a Nuevas Alineaciones de la Manzana 11427, recoge erróneamente que se trata de la Manzana nº 11470.
- Por lo que respecta a la Manzana Catastral nº 14470, el Documento Técnico deberá hacer referencia a identificar las posibles Edificaciones que queden en Situación de Fuera de Ordenación, debiendo remitir el tratamiento de éstas a lo que para ellas establecen las NN.SS.

#### ACUERDO CPOTyU:



La Comisión Provincial de Ordenación Territorial y Urbanismo acuerda DEJAR PENDIENTE DE APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia hasta tanto se complete el Expediente Administrativo de la misma con Informe Favorable de la Unidad de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento en Ciudad Real dada la afección que representa el Estudio de Delimitación de Tramos Urbanos de la N-430 (EDTU/N-430) a su paso por el Casco Urbano de Ruidera (Avenida de Castilla-La Mancha) según se desprende del último Informe Sectorial Vinculante de fecha 25 de Octubre de 2016 emitido por la citada Unidad de Carreteras.

Informe Sectorial el de la UCE/Ministerio de Fomento que resulta determinante y primordial para la Resolución satisfactoria del Expediente, ya que el mencionado EDTU/N-430 incide parcialmente en los objetivos de la presente Modificación Puntual en lo relativo al Cambio de Alineaciones de la Manzana Catastral de Naturaleza Urbana nº 14470.



No obstante, el Expediente Administrativo y el Documento Técnico de la MP nº 1/2016 de las NN.SS. de Ruidera, deberá completarse además con el resto de Informes Sectoriales y corregirse Técnicamente según se recoge expresamente en el Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU en los apartados nº 6 y 7 de éste, relativos a Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas respectivamente.

Resultaría fundamental, de cara a la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual, que la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real, desvinculara la MP nº 1/2016/NN.SS., de la MP nº 2/2006/NN.SS.

#### 2.6 - TERRINCHES - Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.



Castilla-La Mancha

## 1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 8 de Mayo de 2017, R. Único de Entrada nº 1.561.789.
- **Autor Documento Urbanístico:** Arturo Álvarez Labarga, Arquitecto.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Octubre de 2016.
- **Población:**
  - 970 Habitantes (I.N.E. 1-1-2000)
  - 947 Habitantes (I.N.E. 1-1-2001)
  - 976 Habitantes (I.N.E. 1-1-2002)
  - 1.014 Habitantes (I.N.E. 1-1-2003)
  - 1.019 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
  - 1.007 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)
  - 926 Habitantes (I.N.E. 1-1-2006)
  - 947 Habitantes (I.N.E. 1-1-2007)
  - 917 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
  - 922 Habitantes (I.N.E. 1-1-2009)
  - 925 Habitantes (I.N.E. 1-1-2010)
  - 909 Habitantes (I.N.E. 1-1-2011)
  - 883 Habitantes (I.N.E. 1-1-2012)
  - 793 Habitantes (I.N.E. 1-1-2013)
  - 773 Habitantes (I.N.E. 1-1-2014)
  - 782 Habitantes (I.N.E. 1-1-2015)
  - 748 Habitantes (I.N.E. 1-1-2016)
- **Planeamiento Urbanístico Vigente:** P.D.S.U.
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 30 de Diciembre de 1992, D.O.C.M. de 5 de Febrero de 1993.
- **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:**

**Consejería de Fomento**

Dirección Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
www.castillalamancha.es



EXPEDIENTE	C.P.U.	D.O.C.M.	CONTENIDO NORMATIVO
PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO	30/12/1992	05/02/1993	

## 2.- TRÁMITE ADMINISTRATIVO:

- El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establecen los artículos 37 del T.R.L.O.T.A.U. y 136 del R.P.L.O.T.A.U.
- Concertación Interadministrativa con la Consejería competente en Materia de Ordenación Territorial y Urbanística (Artículo 134, R.P.L.O.T.A.U.):

Anteriormente, fue tramitado ante la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa, en sesión de 5 de Noviembre de 2015, donde fue emitido el correspondiente "Informe Único de Concertación" en base a los Informes Sectoriales de que el Plan de Ordenación Municipal de Versión: Diciembre de 2014 había dispuesto, o no, hasta ese preciso momento.

### 1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 244, de 14 de Diciembre de 2012.
- Publicación Diario "La Tribuna de Ciudad Real", de 8 de Diciembre de 2012.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

### 2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos Colindantes consultados, de los que se desconoce los que respondieron a la consulta y los que no:

- Santa Cruz de los Cáñamos.
- Puebla del Príncipe.
- Montiel.
- Albaladejo.

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

1º/ Agencia del Agua de Castilla-La Mancha. Informe de fecha 7 de Noviembre de 2008.

2º/ Informe con Observaciones del actual Servicio de Supervisión y Proyectos de la Consejería de Bienestar Social. Informe de fecha 16 de Octubre de 2012:




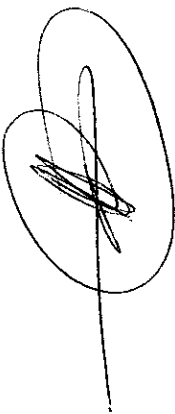
3º/ Informe sin Observaciones de Cocemfe-Castilla La Mancha. Informe de fecha 9 de Septiembre de 2015.

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 la Comisión de Concertación Interadministrativa de sesión de 5 de Noviembre de 2015:**

<b>INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS (Fecha Informe considerado)</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida</b>
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir: Abastecimiento (02/05/2012)	X		Existen varios Informes. El Informe considerado está incompleto. En la actualidad el Abastecimiento a la población procede de pozos y manantiales. Para incrementar las garantías en época de sequías, la JCCM ha incluido al núcleo de Terrinches en el Proyecto de Abastecimiento al Campo de Montiel con recursos del Embalse de "La Cabezuela". La Oficina de Planificación Hidrológica emite Informe Favorable (¿Condicionado?) y vinculado al desarrollo del Sector Industrial SH1, "La Hoya".
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir: Depuración (02/05/2012)	X		Existen varios Informes. <u>El Informe aportado está incompleto.</u> <u>Informe Favorable (¿Condicionado?) y vinculado al desarrollo del Sector Industrial SH1, "La Hoya".</u>



   Confederación Hidrográfica del Guadiana: Abastecimiento (21/10/2011)	X	<p>Existen varios Informes.</p> <p>El Municipio se abastece de tres pozos. El núcleo de Terrinches está incluido en el Proyecto "Abastecimiento al Campo de Montiel" con Recursos del Embalse de "La Cabezuela", por lo que es probable que a corto-medio plazo se abastezca con Recursos de la cuenca Hidrográfica del Guadiana.</p> <p>Ni el Plan Hidrológico vigente ni la propuesta de Proyecto del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación del Guadiana contemplan Abastecimiento para el Municipio de Terrinches.</p> <p>No obstante,, en el caso de que el Municipio se abasteciera de recursos de la cuenca del Guadiana, los límites serían:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Año 2015: 77.365 m<sup>3</sup>/año (Para 832 habitantes)</li><li>- Año 2021: 64.590 m<sup>3</sup>/año (Para 762 habitantes)</li><li>- Año 2027: 52.940 m<sup>3</sup>/año (Para 696 habitantes)</li></ul> <p>Por lo que considerando una dotación de 181,03 l/hab./día, existiría un superávit de:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Año 2015: 22.355 m<sup>3</sup>/año</li><li>- Año 2021: 14.233 m<sup>3</sup>/año</li><li>- Año 2027: 6.939 m<sup>3</sup>/año</li></ul>
Confederación Hidrográfica del Guadiana: Depuración (18/01/2011)	X	<p>El Término Municipal de Terrinches se encuentra principalmente en el ámbito de la cuenca Hidrográfica del Guadalquivir, <u>por lo que en lo relativo a la gestión de Aguas Residuales del Municipio se deberá solicitar Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.</u></p>



Agencia del Agua de Castilla La Mancha (07/11/2008).	X		Informe emitido por el Técnico Superior de Coordinación Hidrológica de la Dirección General del Agua. Informe con sugerencias respecto de: - Consumo de Agua. - Preservación de la calidad de las Aguas. - Sistema de drenaje de Aguas superficiales. - Sobre la ampliación de la Estación Depuradora. - Sobre los vertidos.
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario

Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M. (Afección a la carretera de Titularidad Autonómica: CM-3202) (10/03/2011)	X		Informe con Observaciones de cuya lectura se deduce la necesidad de solicitar nuevo Informe
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial (Afección a la carretera de Titularidad Local: CR-6331)		X	Deberá presentarse necesariamente
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico: CB y EP		X	Deberá presentarse necesariamente
Dirección Provincial competente en Materia de Salud: Sanidad Mortuoria (23/09/2015)	X		El POM de Terrinches no incumple lo exigido por la Legislación vigente de Sanidad Mortuoria de Castilla-La Mancha
Servicio de Supervisión de Proyectos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales (16/10/2012)	X		Informe con Observaciones cuyo cumplimiento deberán justificar
Entidad competente en Materia de Accesibilidad (COCEMFE/Castilla-La Mancha) (09/09/2015)	X		En el Informe aportado no se realizan Observaciones
Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes (07/02/2011)	X		Informe Favorable con condiciones (Avance del POM)

Compañía Suministro Eléctrico		X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado
-------------------------------	--	---	--

**Consejería de Fomento**

Dirección Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
www.castillalamancha.es



Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación Gaseística no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurra por su Término Municipal
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas: Estado actual de <u>Infraestructuras generales</u> de abastecimiento, Saneamiento y Depuración respecto de los futuros crecimientos que plantea la POM (Hidroguadiana)		X	Deberá presentarse necesariamente. El presentado hace referencia a garantías de suministro y no a Infraestructuras Generales
Compañía Telefónica, Operadores, etc.		X	Deberá presentarse necesariamente
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

### 3.- EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL POM (EXPTE: PL/OT/CR/1099):

- Evaluación Ambiental del Plan de Ordenación Municipal de Terrinches (Expte.: PL/OT/CR/1099): De la que existe "Acuerdo con la Memoria Ambiental", según Informe de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental de la entonces Consejería de Agricultura, de fecha 17 de Marzo de 2015. Acuerdo emitido según lo establecido en el Artículo 31 de la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, publicado en el DOCM nº 225 de 17 de Noviembre de 2015.

### 4.- APROBACIÓN INICIAL:

- Ayuntamiento Pleno de sesiones Ordinarias de 22 de Febrero de 2013 y 3 de Julio de 2015.

### 5.- DATOS SINTETIZADOS MÁS SIGNIFICATIVOS DEL POM, EN CUANTO A:

**1º Las determinaciones Urbanísticas del POM/Versión: Octubre de 2016, 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 al Régimen específico de las Construcciones y Edificaciones preexistentes que, con la Aprobación Definitiva del POM, quedaran en situación de Fuera de Ordenación.

**2º Al contenido y a la Documentación de POM/Versión: Octubre de 2016, que establece el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.**

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

- Memoria Informativa, aunque desajustada respecto al contenido que para este tipo de Memoria establece la NTP.
- Memoria Justificativa. Dentro de ésta, se destaca el Anejo relativo a la “Justificación de la Densidad Poblacional Residencial”, al no haberse calculado ésta como establece el Texto Refundido de la LOTAU. La Memoria Justificativa también estaría desajustada respecto al contenido que para este tipo de Memoria establece la NTP.
- Planos de Información. De esta serie de Planos, se advierte del desajuste de los mismos respecto de lo que exige la Norma Técnica de Planeamiento en cuanto al contenido de los mismos.
- Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación de los Suelos: Rústico, Urbano Consolidado, Urbano No consolidado y Urbanizable.
- Planos de Ordenación. De esta serie de Planos, se advierte del desajuste de los mismos respecto de lo que exige la Norma Técnica de Planeamiento en cuanto al contenido de los mismos; así como de la inexistencia de Planos de Ordenación Detallada, puesto que todos de los que consta el POM son de Ordenación Estructural; salvo en el CD-ROM del POM, aunque incompletos y desajustados a la NTP.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Igualmente desajustado en cuanto a su contenido a lo que para este tipo de Documento establece la NTP.
- Se advierte de la inexistencia de Catálogo de Suelo Residencial Público al no existir en el Término Municipal de Terrinches Suelo de Titularidad Pública y/o Residencial. Esta inexistencia queda acreditada mediante el correspondiente Certificado expedido por el Secretario del Ayuntamiento fechado el 17 de Agosto de 2016.

**3º Al ajuste a la Norma Técnica de Planeamiento, para Homogeneizar el contenido de la Documentación del POM/Versión: Octubre de 2016.**

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,

**Consejería de Fomento**

Dirección Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
www.castillalamancha.es





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, y salvo las deficiencias gráficas advertidas y de contenido, 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/Versión: Diciembre de 2014 considerados en Comisión de Concertación Interadministrativa de sesión de 5 de Noviembre de 2015:**

CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE	CALIFICACIÓN DE SUELO	SUPERFICIE: Has.
Suelo Urbano Consolidado: Casco Urbano	Residencial	34,967218
Suelo Urbano Consolidado discontinuo respecto del Casco Urbano: Ntra. Sra. de Luciana	Equipamiento Público y Zona Verde de Sistema General	0,831328
Suelo Urbano Consolidado: Cementerio	Dotacional	1,429087
Suelo Urbano Consolidado: UDA R1	Residencial	1,232453
Suelo Urbano Consolidado: UDA R2	Residencial	0,365907
Suelo Urbano Consolidado: UDA R3	Residencial	0,586346
¿Suelo Urbano No Consolidado?	UA E1: Unidad de Actuación Dotacional de Sistemas Generales a desarrollar por Expropiación (Zonas verdes y Espacios Libres)	0,624733
	UA E2: Unidad de Actuación Dotacional de Sistemas Generales a desarrollar por Expropiación (Zonas verdes y Espacios Libres)	3,310476



	UA E3: Unidad de Actuación Dotacional de Sistemas Generales a desarrollar por Expropiación (Zonas verdes y Espacios Libres)	0,019652
	UA E4: Unidad de Actuación Dotacional de Sistemas Generales a desarrollar por Expropiación (Zonas verdes y Espacios Libres)	0,758436
	UA E5: Unidad de Actuación Dotacional de Sistemas Generales a desarrollar por Expropiación (Zonas verdes y Espacios Libres)	1,179172
	UA E6: Unidad de Actuación Dotacional de Sistemas Generales a desarrollar por Expropiación (Zonas verdes y Espacios Libres)	1,387427
	UA E7: Unidad de Actuación Dotacional de Sistemas Generales a desarrollar por Expropiación (Equipamiento Deportivo)	0,831842
Suelo Urbano sometido a PERI	No existe delimitado en el POM	0,00
Suelo Urbanizable Residencial anejo al Núcleo Urbano	No existe delimitado en el POM	0,00
Suelo Urbanizable Industrial anejo al Núcleo Urbano	Sector SI-01, “La Hoya”	4,453586 ¿4,590000?
Suelo Urbanizable exterior al Núcleo Urbano	No existe delimitado en el POM	0,00
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO		39,412339
¿TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO?		8,111738
TOTAL SUELO URBANIZABLE		4,453586 ¿4,590000?
TOTAL SUELO URBANO Y URBANIZABLE		¿51,977663?

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CALIFICACIÓN DE LA ZOU	SUPERFICIE Has.
ZOU-1	Residencial + Equipamientos Públicos + Sistemas Generales y Locales	47,524077
ZOU-2	Industrial: Polígono Industrial SI-01, "La Hoya"	4,453586
SUPERFICIE TOTAL ZOU-1 + ZOU-2		¿51,977663?



Castilla-La Mancha

CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO	SUBCATEGORÍAS	SUPERFICIE: Has.
Rústico de Reserva		Se desconoce. Deberá justificarse
Rústico No Urbanizable de Especial Protección.	Ambiental	12.238,66
	Natural	6.062,59
	Cultural	864,83
	Infraestructuras	14,46
	Estructural	480,51
SUPERFICIE TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL		¿5.552,00?

En cuanto al número máximo de viviendas, el POM plantea las siguientes:

CLASIFICACIÓN DE SUELO	DENSIDAD	Nº DE VIVIENDAS
Urbano	Se desconoce, no se cita. Deberá justificarse	Se desconoce. Deberá justificarse
Urbanizable residencial	No exigible	0 Viviendas
Número Máximo total de Viviendas existentes y futuras		Se desconoce. Deberá justificarse

En cuanto a la Densidad Poblacional procedente del Horizonte de vigencia del POM, se destaca la ausencia de datos.

SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL Y SUPERFICIE DE ÉSTE	DENSIDAD POBLACIONAL MÁXIMA Hab/Ha.	Nº de Habitantes
No existe ningún Sector Urbanizable Residencial delimitado en el POM	No exigible	0
Densidad Poblacional Horizonte	Se desconoce. Deberá justificarse	Se desconoce. Deberá justificarse
Nº Habitantes Actuales: INE 01/01/2014	Se desconoce. Deberá justificarse	773
Nº Habitantes procedentes del Suelo Vacante o Infraocupado	Se desconoce. Deberá justificarse	Se desconoce. Deberá justificarse

Consejería de Fomento

Dirección Provincial de Ciudad Real

Alarcos. 21 - 5ª Planta 13071 Ciudad Real


Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
www.castillalamancha.es



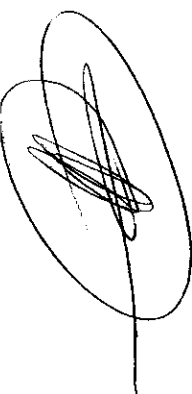
Nº Habitantes Totales (Actuales + Horizonte POM)	Se desconoce. Deberá justificarse	Se desconoce. Deberá justificarse
---	--------------------------------------	--------------------------------------

### 5º Los grandes rasgos y las grandes cifras del POM/Versión: Octubre de 2016:

CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE	CALIFICACIÓN DE SUELO	SUPERFICIE: Has.
Suelo Urbano Consolidado: Casco Urbano	Residencial	34,967218
Suelo Urbano Consolidado discontinuo respecto del Casco Urbano: Ntra. Sra. de Luciana	Equipamiento Público y Zona Verde de Sistema General	0,831328
Suelo Urbano Consolidado: Cementerio	Dotacional	1,429087
¿Suelo Urbano Consolidado: UdG R1? (UAU/SUNC)	Residencial	1,232453
¿Suelo Urbano Consolidado: UdG R2? (UAU/SUNC)	Residencial	0,365907
¿Suelo Urbano Consolidado: UdG R3? (UAU/SUNC)	Residencial	0,586346
¿Suelo Urbano No Consolidado?	UA E1 (UaE-01): Unidad de Actuación Dotacional de Sistemas Generales a desarrollar por Expropiación (Zonas verdes y Espacios Libres)	0,359452
	UA E2 (UaE-02): Unidad de Actuación Dotacional de Sistemas Generales a desarrollar por Expropiación (Zonas verdes y Espacios Libres)	0,222467
	UA E3 (UaE-03): Unidad de Actuación Dotacional de Sistemas Generales a desarrollar por Expropiación (Zonas verdes y Espacios Libres)	0,019653
	UA E4 (UaE-04): Unidad de Actuación Dotacional de Sistemas Generales a desarrollar por Expropiación (Zonas verdes y Espacios Libres)	0,758436

	UA E5 (UaE-05): Unidad de Actuación Dotacional de Sistemas Generales a desarrollar por Expropiación (Zonas verdes y Espacios Libres)	0,443417
	UA E6 (UaE-06): Unidad de Actuación Dotacional de Sistemas Generales a desarrollar por Expropiación (Zonas verdes y Espacios Libres)	0,183242
	UA E7 (UaE-07): Unidad de Actuación Dotacional de Sistemas Generales a desarrollar por Expropiación (Equipamiento Deportivo)	1,387417
Suelo Urbano sometido a PERI	No existe delimitado en el POM	0,00
Suelo Urbanizable Residencial anejo al Núcleo Urbano	No existe delimitado en el POM	0,00
Suelo Urbanizable Industrial anejo al Núcleo Urbano	Sector SI-01, "La Hoya"	4,453586
Suelo Urbanizable exterior al Núcleo Urbano	No existe delimitado en el POM	0,00
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO		42,786423
¿TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO?		Se desconoce
TOTAL SUELO URBANIZABLE		4,453686
TOTAL SUELO URBANO Y URBANIZABLE		47,240009



ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CALIFICACIÓN DE LA ZOU	SUPERFICIE Has.
ZOU-1	Residencial + Equipamientos Públicos + Sistemas Generales y Locales	42,786423
ZOU-2	Industrial: Polígono Industrial SI-01, "La Hoya"	4,453586
SUPERFICIE TOTAL ZOU-1 + ZOU-2		47,240009

CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO	SUBCATEGORÍAS	SUPERFICIE: Has.
Rústico de Reserva		941,00
Rústico No Urbanizable de Especial Protección.	Ambiental	1.618,30
	Natural	6.062,59



	Cultural	864,83
	Infraestructuras	14,46
	Estructural	581,51
SUPERFICIE TOTAL DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN		9.141,69

SUPERFICIE TOTAL DEL SUELO RÚSTICO DE RESERVA	941,00
SUPERFICIE TOTAL DEL SUELO URBANO ¿CONSOLIDADO / NO CONSOLIDADO?	42,79
SUPERFICIE TOTAL DEL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	0,00
SUPERFICIE TOTAL DEL SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL	4,45
SUPERFICIE TOTAL SUELO CLASIFICADO EN EL POM (Incluidas las Superficies del Suelo Rústico No Urbanizable Protegido)	10.129,93
SUPERFICIE TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL	Se desconoce Debería justificarse

En cuanto a la Densidad Poblacional Residencial, el POM de Versión: Octubre de 2016 cuenta con un Anejo a la Memoria Justificativa, relativo a la "Justificación de la Densidad Poblacional Residencial" de la que se destacan los siguientes datos más significativos:

Se advierte que los cálculos se realizan en base a los datos de partida del Censo del año 2011, al ser esta la fecha de la Redacción del mismo en cuanto a viviendas, así como por considerar que es un escenario más significativo en cuanto a obtener valores medios.

(\*) - Número de habitantes estimado en el Censo del año 2011 (INE 01/01/2011) .. 900

Hab.

- Número de habitantes (INE 01/01/2015) ..... 782

Hab.

- Número de Viviendas Censadas año 2011 ..... 700 Viv.

- Número de Viviendas ocupadas Censadas año 2011 ..... 350 Viv.

- M<sup>2</sup> construidos Residenciales/Viviendas Censadas año 2011 ..... 100.441 m<sup>2</sup>c

(\*) - M<sup>2</sup> construidos Residenciales/Viviendas ocupadas año 2011 ..... 50.221 m<sup>2</sup>c

(\*) - Datos considerados para la obtención del Coeficiente de Densidad Poblacional

### Consejería de Fomento

Dirección Provincial de Ciudad Real

Alarcos. 21 - 5ª Planta 13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
www.castillalamancha.es

Coefficiente Densidad Poblacional: Hab/100 m<sup>2</sup>c de Uso Residencial.....1,79 Hab/100 m<sup>2</sup>cR

Respecto al traslado del Coeficiente Hab/100 m<sup>2</sup>cR al Coeficiente Hab/Vivienda, el Anejo a la Memoria Justificativa arroja, en función de Vivienda Unifamiliar (VU) y de Vivienda Colectiva (VC), asimilable esta última a VPO, los siguientes Coeficientes:

- Coeficiente Densidad Residencial VU .....3,88 Hab/Vivienda (VU)
- Coeficiente Densidad Residencial VC.....2,27 Hab/Vivienda (VC)
- Media Coeficiente Densidad Residencial independientemente de la Tipología Edificatoria de ésta .....3,075 Hab/Vivienda (VU-VC)

En cuanto al Número Máximo de Viviendas, en función de la Edificabilidad Máxima Residencial Edificable el Anejo lo desglosa de la siguiente forma:

- Superficie Máxima Edificable Residencial en la ZOU-1 (Residencial).....288.092 m<sup>2</sup>t
- Coeficiente corrector Uso Residencial/Otros.....0,79
- Superficie Máxima Edificable Residencial, corregida, en la ZOU-1 .....228.169 m<sup>2</sup>t
- (\*) - Número de Viviendas, Censo del año 2011 (Existentes).....700 Viv.
- Superficie Residencial materializada .....110.441 m<sup>2</sup>t
- Superficie media de vivienda estimada.....175,88 m<sup>2</sup>t/Viv.
- Edificabilidad Residencial del Suelo Vacante/Infraocupado .....117.728 m<sup>2</sup>t
- (\*) - Número de Viviendas Suelo Vacante/Infraocupado .....670 Viv.
- (\*) - Datos a considerar en el cálculo final del número Máximo de Viviendas

Número Máximo de Viviendas (Existentes + Futuras).....1.370 Viv.

En función tanto del Número Máximo de Viviendas (Horizonte del POM) anterior, como del resto de datos recogidos en el Anejo del que se ha dispuesto se obtiene la Población Máxima siguiente:

- Superficie Residencial Máxima estimada .....228.169 m<sup>2</sup>t
- (\*) - Número de habitantes (INE 01/01/2011) .....900 Hab.
- Edificabilidad Residencial del Suelo Vacante/Infraocupado .....117.728 m<sup>2</sup>t
- Densidad unitaria Hab./100 m<sup>2</sup>cR.....1,79 Hab./100 m<sup>2</sup> cR
- Incremento de Habitantes máximo y previsible a Futuro .....1.504 Hab.
- (\*) - En el peor de los escenarios, se consideran los 900 Habitantes procedentes del Censo del año 2011 (INE 01/01/2011) y no los 782 Habitantes procedentes del Censo de 2015 (INE 01/01/2015).

Número Habitantes (Existentes + Futuros).....2.404 Hab.

Por todo ello, considerando:

#### Consejería de Fomento

Dirección Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
www.castillalamancha.es



Castilla-La Mancha


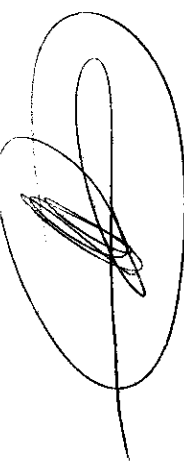
- Número Máximo de Viviendas (Existentes y Futuras) ..... 1.370 Viv.
- Número de Habitantes (Existentes y Futuras)..... 2.404 Hab.

Se obtendrían una:

- Densidad Poblacional unitaria de: 50,59 Hab./Ha., procedente de 2.404 Hab./47,520477 Ha., lo que en función de la Disposición Preliminar nº 13 del Texto Refundido de la LOTAU, se traduciría en una Densidad Baja, al estar entre 40 y 75 Hab./Ha.
- Densidad Residencial de: 28,83 Viv./Ha., procedente de 1.370 Viv./47,520477 Ha.

## 6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- 
- Nuevo Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana relativo a “Depuración” y que complemente el Informe considerado en el Informe de la Ponencia Técnica de la CCI, ya que este Informe Sectorial vinculaba el POM y el desarrollo del PAU del Polígono Industrial SI-1 “La Hoya”.
  - Nuevos Informes de las Confederaciones Hidrográficas del Guadalquivir y del Guadiana que actualicen los dos Informes de que dispuso la Comisión de Concertación Interadministrativa del 5 de Noviembre del 2015, ya que los mencionados Informes Sectoriales, además de resultar totalmente Vinculantes, datan respectivamente de los años 2012 y 2011, y por tanto de una Versión del POM muy anterior a la Versión: Octubre de 2016, sometida a Aprobación Definitiva por parte de la CPOTyU. En cualquier caso, será determinante el Informe de la Confederación Hidrográfica desde la que se prevé el desarrollo del POM, y en particular en cuanto al desarrollo Urbanístico del PAU Industrial del Sector SI-1 “La Hoya”, del que hay que tener en cuenta que la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir emitió Informe condicionado al desarrollo del mismo.
  - 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 CCI, de fecha 10 de Marzo de 2011, ya que además de contener Observaciones se considera de una versión del POM antigua que no se correspondería ni con el Informado por la CCI ni con el sometido ahora ante la CPOTyU para su Aprobación Definitiva.
  - Informe del Servicio de Carreteras de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real, relativo a la afección de la Carretera de Titularidad Local: CR-6331.
- 





- Informe del Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes (Patrimonio Cultural / Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos / POM).
- Nuevo Informe de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes (Equipamiento Educativo existente y proyectado y Equipamiento Deportivo existente y proyectado), y que complementa al aportado por el Ayuntamiento y considerado en el Informe de la Ponencia Técnica (IPT) de la CCI, de fecha 7 de Febrero de 2011, ya que el Informe Favorable con condiciones fue emitido en su momento respecto del Avance del POM.
- Informe de la Compañía de Suministro Eléctrico que corresponda, 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 Terrinches.
- Nuevo Informe en materia de Accesibilidad, del Servicio de Supervisión y Proyectos de la Consejería de Bienestar Social mediante el que se compruebe la subsanación de las Observaciones recogidas en el Informe del que dispuso la CCI de sesión de 5 de Noviembre de 2015, emitido en fecha 16 de Octubre de 2012.
- Informe de la Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas, 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, ya que el Informe aportado por el ayuntamiento y considerado en el Informe de la Ponencia Técnica (IPT) de la CCI, hacía referencia a garantías de suministro y no a Infraestructuras Generales.

## 7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

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

### **Régimen de las Edificaciones en Situación de Fuera de Ordenación**

- Dada la trascendencia que tendrá la Aprobación Definitiva del POM respecto de la Ciudad consolidada, se deberá ampliar el tratamiento de esta Situación tanto en la Ordenación Detallada de la Memoria Justificativa del POM, concretamente en el apartado nº 2.6 de ésta, como en la identificación que de este tipo de Situación de las Edificaciones se debe reflejar en el Plano de la serie OD.1 relativas a Calificación del Suelo y Gestión. Planos de Ordenación Detallada de los que el POM no consta, y que necesariamente deberán incorporarse.



### Suelo Urbano Consolidado


- La Normativa Urbanística de la ZOU-1, correspondiente a la Ordenanza nº 1, Casco Urbano con Uso Global Residencial, deberá ajustarse totalmente a lo que para éstas establece el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.
- La Normativa Urbanística de la ZOU-2, correspondiente a la Ordenanza nº 2, con Uso Global Industrial, igualmente, deberá ajustarse totalmente a lo que para éstas establece el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.
- La misma exigencia anterior deberá aplicarse a la Ordenanza nº 3, con Uso Equipamiento y Servicios Públicos. De esta Ordenanza nº 3 deberá eliminarse todo lo relativo a la ZOU nº 3, dado que aunque se cita en el Texto del POM, no se identifica físicamente la ubicación de la mencionada ZOU.
- Se deberá establecer la Edificabilidad Residencial preexistente lícitamente realizada sobre la ZOU-1, Casco Urbano; todo ello en orden a determinar la suficiencia o no de Suelo Dotacional de Sistema Local sobre la mencionada Zona de Ordenación Urbanística respecto de la Edificabilidad Residencial procedente del Suelo Vacante o Infraocupado.
- Los Sistemas Generales de Espacios Libres, y la suficiencia que de éstos deben justificarse en el POM, deberán cubrir necesariamente la población actual, así como la población futura, procedente de la “Consolidación futura del Suelo Vacante o Infraocupado” cuyo Uso previsto en el POM sea el Residencial, así como la procedente del Suelo Urbano No Consolidado de las Unidades de Gestión que correspondan (UdG-R1, UdG-R2 y UdG-R3)
- Los Sistemas Generales de Espacios Libres deberán justificarse en función de la Población de Proyección del desarrollo Óptimo del POM, debiendo establecerse los metros cuadrados de dicho Sistema General considerando que la mencionada Proyección estará entre 2.000 y 10.000 Habitantes; concretamente 2.404 Habitantes (Existentes + Futuros)
- Los Sistemas Generales de Espacios Libres que resulten excedentarios, como producto del cálculo del apartado anterior, podrían ser reconvertidos a Sistemas Locales en orden a compensar la Edificabilidad Residencial que se podría materializar en el Suelo Vacante e Infraocupado, e incluso de las Unidades de Actuación Urbanizadora Residencial que finalmente se delimiten (Ver Observaciones Técnicas al Suelo Urbano No Consolidado).
- Deberá aclararse porque la Superficie Bruta de la ZOU-1 en la Memoria Justificativa asciende a 42,786423 Ha. Mientras que en el Anejo de ésta, relativo a la “Justificación de la Densidad Poblacional Residencial Máxima” asciende a 42,520477 Ha.

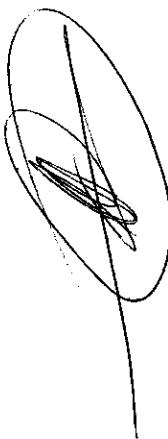


### Suelo Urbano No Consolidado

- Los ámbitos del POM, identificados como UaE-01, UaE-02, UaE-03, UaE-04, UaE-05, UaE-06, y UaE-07 deberán contar con sus correspondientes “Fichas de Gestión Urbanística” conforme al Anexo II de la NTP. En el apartado D.12 de cada una de las Fichas, relativo a Observaciones y condiciones de desarrollo, deberá recogerse expresamente lo que establecen, entre otros, los Artículos 127 y 148 del Texto Refundido de la LOTAU, al tratarse de Sistemas Generales a obtener por Expropiación; todo ello al margen de que en un futuro se obtengan de otra forma.

La particularidad de estas siete UaE, en cuanto a la forma de obtenerlas deberá ser recogida expresamente en el apartado nº 4 de la Memoria Justificativa, relativo al Informe de Sostenibilidad Económica del POM, y al hecho de que se asuma en el POM de forma expresa que el proceso de Urbanización (en general) será llevado a cabo casi ¿exclusivamente por iniciativas públicas?...

- 
- Igualmente, los ámbitos denominados Unidades de Gestión: UdG-R1, UdG-R2 y UdG-R3 (¿sometidos a Proyecto de Obra Pública Ordinaria y a Proyecto de Reparcelación?) deberán contar también con sus correspondientes “Fichas de Gestión Urbanística” conforme al Anexo II de la NTP. En cualquier caso, el tratamiento y exigencias de estos ámbitos, claramente de Suelo Urbano No Consolidado, será el que establecen el Texto Refundido de la LOTAU y el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, debiendo denominarse Unidades de Actuación Urbanizadora y eliminarse la denominación Unidades de Gestión, ya que esta última no se corresponde con ninguna de las que establece la Legislación Urbanística de esta Comunidad Autónoma.



En este sentido se comprueba que el tratamiento que se les da a las 3 UdGs Residenciales que se delimitan en el POM, e incluso en parte el de las 7 UaEs, se correspondería más bien con el de ámbitos de “Suelo Urbano de Reserva” de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano que con el de Unidades de Actuación Urbanizadora de “Suelo Urbano No Consolidado” de un Plan de Ordenación Municipal; por lo que el Régimen Urbanístico del Suelo Urbano No Consolidado que se establece en el POM no se ajusta al que para ésta Categoría de Suelo exige el Texto Refundido de la LOTAU y el Reglamento de Planeamiento de ésta.

De mantener las 3 UdG Residenciales, previa reconversión a UAUs, deberán tener en cuenta necesariamente el porcentaje de Edificabilidad Residencial de cada UAU que deberá tener como destino Vivienda de Protección Pública, debiendo ascender éste al 30% de la Edificabilidad Residencial total, pudiéndose reconvertir parte de los Sistemas Generales Excedentarios de Espacios Libres de Uso Público por parte de los Sistemas Locales que como Suelo Urbano No Consolidado se le exigirían a las UAUs reconvertidas; teniendo por tanto estas últimas el tratamiento de Discontinuas.

En cualquier caso, se les recomienda que, podrían optar por el reestudio de las UdG R2 y UdG R3 en orden a mantenerlas como tales, sugiriéndose incluso la posible



desaparición de alguna de ellas puesto que posiblemente resulten innecesarias dada su pequeña entidad.

- Tener en cuenta las observaciones recogidas en el acuerdo de la Comisión de Concertación Interadministrativa de sesión de 5 de Noviembre de 2015, en concreto las relativas a:
  - Aclarar las grandes contradicciones existentes en el POM en cuanto a la Clasificación, o no, en él de Suelo Urbano No Consolidado. Contradicciones producto de comparar el texto del POM con la documentación gráfica del mismo.
  - Justificar la inclusión de determinadas Áreas de Suelo consideradas como Suelo Urbano Consolidado en el POM y que posiblemente deberían quedar Categorizadas en éste como Suelo Urbano No Consolidado.
  - Analizar el riesgo y las consecuencias de desarrollar por Expropiación actuaciones como las que contemplan las siete Unidades de Actuación Dotacionales de Sistemas Generales que se delimitan, debiendo tener en cuenta tanto lo que a efectos Expropiatorios establece el Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística de la LOTAU, como la capacidad de Gestión futura de Expedientes Expropiatorios por parte del Ayuntamiento; fundamentalmente en cuanto a pretender expropiar como Suelo Urbano Consolidado, un suelo que reúne características propias de Suelo Urbano No Consolidado.
  - Igualmente, relacionado con las futuras Expropiaciones que plantea el POM, el Ayuntamiento deberá considerar lo que establece el Título VI de la Ley 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se Aprueba el "Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana". (BOE nº 261, de fecha 31/10/2015). Título VI relativo a la Expropiación Forzosa y a la Responsabilidad Patrimonial (Artículos 42 al 48 de la Ley 7/2015).

### **Suelo Urbanizable Industrial**

- Deberá incorporarse la "Ficha de Gestión Urbanística", conforme al Anexo II de la NTP, del Único Sector Urbanizable Industrial SI-01 que se delimita, denominado "La Hoya".
- La Ficha de Gestión Urbanística deberá recoger las Determinaciones de la Ordenación Estructural y Detallada que le resultarán exigibles al Planeamiento de Desarrollo del Sector mencionado.


En este sentido, y por lo que respecta al Sector SI-01 hay que puntualizar que el PAU del mismo fue tramitado por el Ayuntamiento de Terrinches de forma paralela al POM, estando incluida la Evaluación Ambiental del mencionado PAU dentro de la del propio POM.



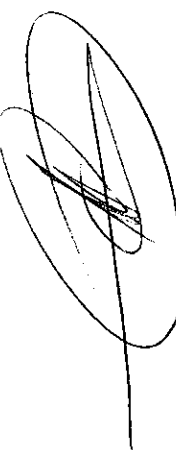
- Se deberá reajustar la delimitación del Sector SI-01 a las prescripciones de la Resolución de la Evaluación Ambiental del PAU (¿Evaluación Ambiental del POM?), sobre todo en cuanto a las consideraciones de:
  - Delimitación de la Zona a desarrollar.
  - Zonas inundables.
  - Zonas a delimitar de Vías Pecuarias.

Este reajuste fue exigido expresamente por D. Jesús Motos Martínez-Esparza, Vocal representante de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural en la CCI de sesión de 5 de Noviembre de 2015.

### **Suelo Rústico**

- 
- Los Planos I/04a/a, I/04b/a, I/04c.1/a, I/04c.2/a, I/04c.3/a, I/04c.4/a, I/04c.5/a, I/04c.6/a, I/04d/a, I/04e/a, I/04f/a, I/04g/a, en los que se reflejan el Suelo No Urbanizable de Especial Protección podrían 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.

Varios tipos de Suelo Rústico de Especial Protección se reflejan en la leyenda, y no aparecen en el plano, debiendo realizarse las correcciones correspondientes.

- 
- En la definición de núcleo de población que se establece en el Artículo 157. Garantías para la materialización del Uso en Edificación, se deberá tener en cuenta lo establecido al respecto en el Artículo 54 “El régimen de Suelo Rústico”, modificado en la Ley 8/2014, de 20 de Noviembre, por la que se Modifica la Ley 2/2010, de 13 de Mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha (DOCM nº 234, de 3 de Diciembre de 2014).
  - En el apartado b) del punto 1.2.1. Actos autorizables, de usos adscritos al sector primario del Artículo 161, consta:

*b) Edificaciones adscritas al sector primario que no implique transformación de productos, tales como...*

Se deberá eliminar “que no implique transformación de productos”, ya eliminado en la modificación del Artículo 54. El régimen de Suelo Rústico, del Texto Refundido de la LOTAU, realizada en la Ley 8/2014, de 20 de Noviembre, de Comercio, ya mencionada anteriormente.

Asimismo deberá eliminarse en todos los demás apartados en los que conste en el POM.



- Todos los cuadros donde se refleja la superficie de parcela mínima y ocupación máxima permitida de los distintos usos y actividades permitidas, que se reflejan escritos en posición vertical (columna) son de difícil comprensión, por lo que se recomienda que se realicen en posición horizontal.
- Los requisitos sustantivos del punto 1.2.2 del Artículo 161 del POM para usos adscritos al sector primario serán los establecidos en el Artículo 19 del Reglamento de Suelo Rústico, entre los que consta la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- En el punto 8.1.2. Requisitos sustantivos para los elementos pertenecientes al ciclo hidráulico de titularidad privada en Suelo Rústico de Reserva, deberá eliminarse “actividades extractivas y mineras” que se refleja por error en el apartado 1.
- En las fichas resumen del Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental del Artículo 167 del Plan de Ordenación Municipal, deberán realizarse las siguientes correcciones/aclaraciones:
  - La superficie de parcela mínima para la vivienda unifamiliar aislada deberá ser de 3 Ha, según se establece en el Artículo 5 de 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 Rustico y no de 1,5 Ha como se establece.
  - La ocupación máxima permitida para usos recreativos, deportivos, centros de ocio y esparcimiento es del 5%, según se establece en el Artículo 10 de la Instrucción Técnica de Planeamiento mencionada anteriormente, habiéndose reducido en el POM al 2%, debiendo justificarse dicha reducción.
- En las fichas resumen del Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural, del Artículo 167 del Plan de Ordenación Municipal, deberán realizarse las siguientes correcciones o justificaciones:
  - La superficie de parcela mínima para la vivienda unifamiliar aislada deberá ser de 3 Ha, según se establece en el Artículo 5 de la citada Instrucción Técnica de Planeamiento.
  - La ocupación máxima permitida dentro del uso comercial, en las tiendas de artesanía y productos de la comarca, es del 5%, según se establece en el Artículo 8 de la mencionada Instrucción Técnica de Planeamiento, habiéndose reducido en el POM al 2%, debiendo justificarse dicha reducción.



- La superficie de parcela mínima en establecimientos hoteleros y hosteleros de más de 750 m<sup>2</sup>, será de 2 Ha, según se establece en el Artículo 9 de la Instrucción Técnica de Planeamiento y no de 1,5 Ha que consta en el POM.
- La ocupación máxima permitida en los establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño (< 750 m<sup>2</sup>) es del 7,5%, según se establece en el Artículo 9 de la Instrucción Técnica de Planeamiento, habiéndose reducido en el POM al 5%, debiendo justificarse dicha reducción.
- La superficie de parcela mínima y ocupación de las construcciones e instalaciones vinculadas al uso industrial del Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural del Artículo 167 del POM, no coincide con las establecidas en el Artículo 7 de la Instrucción Técnica de Planeamiento, debiendo realizarse las correcciones correspondientes:
  - En el punto 10.4.2. Requisitos sustantivos para los talleres de reparación de vehículos en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección del Artículo 168 del POM, la superficie de la parcela mínima de 2 Ha no coincide con la superficie mínima de 1,5 Ha establecida en el Artículo 7 de la Instrucción Técnica de Planeamiento, debiendo justificarse dicho aumento de superficie.
  - En el punto 11.4. Fichas Resumen de los usos comerciales en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección del Artículo 168 del POM, para establecimientos comerciales, la parcela mínima será de 2 Ha según consta en el Artículo 8 de la Instrucción Técnica de Planeamiento, y no de 1 Ha que consta en el POM.
- En el Anexo Fichas Resumen de regulación del Suelo Rústico, en el Suelo Rústico de Reserva la superficie de la parcela mínima para construcciones adscritas al Sector Primario, es mayor que la establecida por la Orden de 31 de Marzo de 2003, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento, debiendo justificar este aumento de superficie de parcela mínima.
- Los usos recreativos, deportivos, centros de ocio y esparcimiento, en su apartado b) Sin instalaciones permanentes, deberán tener las mismas condiciones de superficie de parcela mínima y ocupación que las condiciones establecidas en el apartado a) Con instalaciones permanentes, tanto en Suelo Rústico de reserva como en Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- En cualquier caso, y como observación general, se recomienda que evalúen las posibles consecuencias futuras que lleva consigo, salvo justificación expresa, aumentar la superficie de la Parcela Mínima y Disminuir el Porcentaje de Ocupación, como se puede apreciar en algunas de las Observaciones anteriores a ésta.



- La Normativa Urbanística relativa a “Obras, Construcciones e Instalaciones adscritas al Uso Residencial Familiar”, 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”, pudiendo establecerse para ello un porcentaje proporcional máximo de Superficie Construida con Uso Residencial, respecto de la Superficie Construida total del Uso de la Explotación a la que aparece Vinculada la Vivienda.
- Dentro de la Normativa Urbanística para el Suelo Rústico que establece el POM, deberá incluirse que también requerirán Calificación Urbanística: Los proyectos consistentes en la realización de perforaciones para Exploración, Investigación y Explotación de Hidrocarburos, Almacenamiento de CO2, Almacenamiento de gas y geotermia de media y alta entalpía que requieran la utilización de técnicas de Fracturación Hidráulica, y que recoge la Disposición Final Primera de la Ley 1/2017, de 9 de Marzo, por la que se establecen medidas adicionales de protección de salud pública y del medio ambiente para la exploración, investigación o explotación de Hidrocarburos utilizando la Técnica de la Fractura Hidráulica, mediante la que se Modifica el Texto Refundido de la LOTAU, añadiéndole la nueva letra c) al apartado 3º del punto 1 del Artículo 54 (DOCM nº 58 de 23 de Marzo de 2017).

### **Observación Técnica General**

Todos los ficheros gráficos de los Planos definitivos del POM en formato shapefile (shp) Digital Editable que establece el Apartado 3.6 de la Norma Técnica de Planeamiento, deberán contar con Informe Favorable del servicio de Planeamiento Supramunicipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Sostenibilidad de la Consejería de Fomento.

Se recomienda que los Documentos tengan un Índice que facilite la consulta de los mismos, en especial la Normativa Urbanística del POM, cuyo formato se recomienda que sea depurado, facilitando su manejo futuro.

### **ACUERDO CPOTyU:**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda:

1º INFORMAR FAVORABLEMENTE el “Cálculo de la Densidad Poblacional” que recoge el Anejo a la Memoria Justificativa del POM, relativo a la “Justificación de la Densidad Poblacional” (Versión: Octubre de 2016) por considerar razonables las justificaciones en ella contenidas, al haberse calculado el mencionado parámetro de forma diferente a como establece la Disposición Preliminar nº 13 del Texto Refundido de la





LOTAU. Estableciéndose finalmente un Coeficiente de Densidad Poblacional correspondiente a: 1,79 Hab/100 m<sup>2</sup>c Residenciales.

2º SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA del Plan de Ordenación Municipal de Terrinches, por considerar fundamentalmente que no queda justificado en él lo que establece el Artículo 37, 3, a), b), c), d) y e) 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.

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

En cualquier caso, el Plan deberá ajustarse y completarse totalmente en cuanto a su contenido Documental y Gráfico (Memorias Informativa y Justificativa y Planos de Información y Ordenación) a lo que establece la Norma Técnica de Planeamiento, para lo que recomienda seguir el guion y exigencias que establece la NTP.

3º Evaluar la conveniencia y necesidad, en función de los cambios Estructurales que se realicen, 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.

4º En función de los cambios Estructurales que se realicen en el POM, como producto del acuerdo de la CPOTyU, el Ayuntamiento deberá poner en conocimiento del Servicio de Prevención e Impacto Ambiental de la Viceconsejería de Medio Ambiente todas aquellas modificaciones que pudieran repercutir en el "Acuerdo con la Memoria Ambiental" de que ha sido objeto el POM (DOCM nº 225 de 17 de Noviembre de 2015); al objeto de que, llegado el caso, si fuera necesario, la mencionada Viceconsejería exigiese la Actualización y/o Modificación del citado: "Informe con la Memoria Ambiental del POM" (Expte. PL/OT/CR/1099).

### 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 - TORRE DE JUAN ABAD - TORRENUEVA - Expedientes 23/2016 y 8/2017 respectivamente sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UN AERÓDROMO PRIVADO DE USO RESTRINGIDO “LA CAMINERA”, promovido por SAGEMAR HOTELES, S.A., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

### **CARACTERÍSTICAS SEGÚN CADA UNO DE LOS DOS TÉRMINOS MUNICIPALES:**

#### **1º Término Municipal de Torre de Juan Abad**

- **Situación:** Polígono 1, Parcelas 24, 25, 34 y 41
- **Suelo:** Rústico de Reserva
- **Superficie de la parcela:** 793.046,00 m<sup>2</sup>s entre las cuatro Parcelas
- **Superficie construida:** 0,00 m<sup>2</sup>c
- **Figura de planeamiento municipal:** PDSU
- **Documentación técnica y autor:** Estudio Técnico de Construcción del Aeródromo de Uso Restringido “La Caminera”, D. Javier Alonso Gil, Ingeniero Aeronáutico.
- **Breve Descripción del Uso:**



El proyecto consiste en la construcción de un aeródromo permanente de uso restringido para atender a las necesidades del complejo turístico. Estará dotado de una pista de hormigón asfáltico de 1.400 m de longitud y 23 m de anchura (franja de 1.520 m de longitud por 80 m de anchura), orientación 08-26, y el correspondiente estacionamiento para aeronaves (60 x 30 m, a 54 m de la pista), conectado a la pista mediante una calle de rodaje de 54 m de longitud y anchura de 20 m, perpendicular a la pista. Se pondrá a disposición de las autoridades locales y regionales para servicios de protección civil, traslados sanitarios urgentes y lucha contra incendios.

No dispondrá de sistema de aprovisionamiento de combustible, sistema de lavado de aviones, ni edificación alguna.

La pista será operativa de orto a ocaso, sólo para vuelos VFR, durante los 12 meses del año. Los aviones que operarán serán turbohélices y birreactores ligeros de negocios (tipo Cessna Citation CJ4). Se prevé una media de una operación diaria, si se computa un periodo anual completo.

El drenaje de la infraestructura se realizaría mediante zanja perimetral, de manera que se drene de forma natural al punto más bajo del terreno (suroeste). La zanja de drenaje en la zona de estacionamiento estará dotada de arqueta con esclusa, aguas



abajo, para permitir retener cualquier combustible o lubricante que pudiera derramarse accidentalmente.

Se proyecta un vallado perimetral, que será de carácter cinegético, con una altura de 1,5 m. Éste dispondrá de una sola puerta de acceso, situada en el camino de entrada al estacionamiento. Sobre una base de hormigón, se instalará una torre de estructura metálica reticulada de 6 m en la que se situará el cono de viento. El servicio contra incendios, consistirá en un camión contra incendios con mínimo 2300 l de H<sup>2</sup>O, 200 l de espumógeno, con flujo de 900 l/min de espuma.

El Porcentaje del Aeródromo de referencia que estará ubicado en el Término Municipal de Torre de Juan Abad será del 55%.

## **2º Término Municipal de Torrenueva**

- **Situación:** Polígono 13, Parcela 18
- **Suelo:** Rústico de Reserva
- **Superficie de la parcela:** 923.407,00 m<sup>2</sup>s
- **Superficie construida:** 0,00 m<sup>2</sup>c
- **Figura de planeamiento municipal:** PDSU
- **Documentación técnica y autor:** Estudio Técnico de Construcción del Aeródromo de Uso Restringido "La Caminera", D. Javier Alonso Gil, Ingeniero Aeronáutico.
- **Breve Descripción del Uso:**

El proyecto consiste en la construcción de un aeródromo permanente de uso restringido para atender a las necesidades del complejo turístico. Estará dotado de una pista de hormigón asfáltico de 1.400 m de longitud y 23 m de anchura (franja de 1.520 m de longitud por 80 m de anchura), orientación 08-26, y el correspondiente estacionamiento para aeronaves (60 x 30 m, a 54 m de la pista), conectado a la pista mediante una calle de rodaje de 54 m de longitud y anchura de 20 m, perpendicular a la pista. Se pondrá a disposición de las autoridades locales y regionales para servicios de protección civil, traslados sanitarios urgentes y lucha contra incendios.

No dispondrá de sistema de aprovisionamiento de combustible, sistema de lavado de aviones, ni edificación alguna.

La pista será operativa de orto a ocaso, sólo para vuelos VFR, durante los 12 meses del año. Los aviones que operarán serán turbohélices y birreactores ligeros de negocios (tipo Cessna Citation CJ4). Se prevé una media de una operación diaria, si se computa un periodo anual completo.

El drenaje de la infraestructura se realizaría mediante zanja perimetral, de manera que se drene de forma natural al punto más bajo del terreno (suroeste). La zanja de drenaje en la zona de estacionamiento estará dotada de arqueta con esclusa, aguas



abajo, para permitir retener cualquier combustible o lubricante que pudiera derramarse accidentalmente.

Se proyecta un vallado perimetral, que será de carácter cinegético, con una altura de 1,5 m. Éste dispondrá de una sola puerta de acceso, situada en el camino de entrada al estacionamiento. Sobre una base de hormigón, se instalará una torre de estructura metálica reticulada de 6 m en la que se situará el cono de viento. El servicio contra incendios, consistirá en un camión contra incendios con mínimo 2300 l de H<sup>2</sup>O, 200 l de espumógeno, con flujo de 900 l/min de espuma.

El Porcentaje del Aeródromo de referencia que estará ubicado en el Término Municipal de Torrenueva será del 45%.

## **ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS SEGÚN CADA UNO DE LOS AYUNTAMIENTOS AFECTADOS POR LA CALIFICACIÓN:**

### **1º Ayuntamiento de Torre de Juan Abad**

#### **0. Trámite de Información Pública del Expediente:**

- DOCM nº 104, de 30/Mayo/2016.
- Diario La Tribuna de Ciudad Real de 27/Mayo/2016.

1. El expediente tuvo entrada en esta Dirección Provincial de Fomento con fecha 16 de Agosto de 2016 (R.U. de Entrada nº 2.532.516) solicitando Calificación Urbanística.

2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 1 de Marzo de 2016.

3. Informe sin pronunciamiento expreso del Técnico del Ayuntamiento, de fecha 10 de Agosto de 2016, e Informe de fecha 29 de Junio de 2017 relativo a que en el PDSU de Torre de Juan Abad no existe ninguna prohibición del citado Uso/Instalación/Actividad de la pista de aterrizaje.

4. Certificado de la Resolución de Alcaldía, de fecha 29 de Junio de 2017, relativa a la "Conveniencia de la Calificación Urbanística para los Intereses Generales del Municipio" que establece el Artículo 43,7 del RSR/LOTAU, al tratarse de un Uso Dotacional Privado que únicamente puede establecerse en Suelo Rústico careciendo Torre de Juan Abad de otro Suelo más adecuado.

5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 8 de Agosto de 2016.

6. El promotor renuncia al trámite de audiencia en fecha 3 de Julio de 2017.

### **Consejería de Fomento**

Dirección Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 - 5ª Planta 13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
www.castillalamancha.es



7. Existe notificación de la Guardia Civil (Patrulla de SEPRONA, Viso del Marqués), de fecha 21 de Abril de 2017, relativa a la: "Denuncia por el inicio de la Construcción de un Aeródromo incumpliendo los requisitos correspondientes". Notificación sin repercusión posterior.

## **2º Ayuntamiento de Torrenueva**

### **0. Trámite de Información Pública del Expediente:**

- DOCM nº 73, de 12/Abril/2017.
- Diario La Tribuna de Ciudad Real de 11/Abril/2017.

1. El expediente tuvo entrada en esta Dirección Provincial de Fomento con fecha 6 de Abril de 2017 (R.U. de Entrada nº 1.096.859) solicitando Calificación Urbanística.
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 1 de Marzo de 2016.
3. Informes del Técnico del Ayuntamiento, de fecha 27 de Abril de 2016 y 3 de Abril de 2017 relativos a que en el PDSU de Torrenueva no existe ninguna prohibición del citado Uso/Instalación/Actividad de la pista de aterrizaje.
4. Certificado de la Resolución de Alcaldía, de fecha 28 de Junio de 2017, relativa a la "Conveniencia de la Calificación Urbanística para los Intereses Generales del Municipio" que establece el Artículo 43,7 del RSR/LOTAU, al tratarse de un Uso Dotacional Privado que únicamente puede establecerse en Suelo Rústico, careciendo Torrenueva de otro Suelo más adecuado.
5. Transcurrido el periodo de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 17 de Mayo de 2017.
6. Transcurrido el trámite de Audiencia al promotor no han existido alegaciones.
7. Existe notificación de la Guardia Civil (Patrulla de SEPRONA, Viso del Marqués), de fecha 21 de Abril de 2017, relativa a la: "Denuncia por el inicio de la Construcción de un Aeródromo incumpliendo los requisitos correspondientes". Notificación sin repercusión posterior.

### **INFORME:**

Examinado el expediente, se Informa que:

- A la presente Calificación Urbanística le resulta exigible lo que establece el Artículo 10, 1, g) del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM, al afectar la

**Consejería de Fomento**

Dirección Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 - 5ª Planta 13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
www.castillalamancha.es




Calificación Urbanística a los Términos Municipales de: Torre de Juan Abad y Torrenueva.

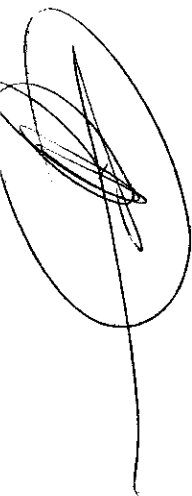
- La Construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el Artículo 37, Actos que requieren Calificación, del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística Otorgar la Calificación Urbanística Autonómica, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.
- A la Calificación Urbanística de referencia le resultan aplicables lo que establecen:
  - Los Artículos 61 y 54 del TR/LOTAU, modificados con la Ley 8/2014, de 20 de Noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.
  - El Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, mediante el que se establece que en los terrenos Clasificados como Suelo Rústico de Reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los Artículos correspondientes del Decreto 242/2004 del mencionado RSR/LOTAU los Usos globales y pormenorizados, así como sus Actividades, Actos y Construcciones asociadas que expresamente recoge el mencionado Artículo.
  - El Artículo 12, relativo a Usos, Actividades y Actos que pueden realizarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente.
  - El Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Usos Dotacionales de Equipamientos Hidráulicos, Energéticos, de Telecomunicaciones, de Residuos o de Comunicaciones y Transportes de Titularidad Privada”.
- La Construcción proyectada cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aislada, retranqueos a linderos (5 m) y ejes de caminos (15 m), número de plantas (2) y altura de la edificación (8,50 m).
- El Artículo 17, Requisitos administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, establece, entre otros, 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 Resolución Favorable del correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental y Autorización Ambiental Integrada*, habiéndose presentado los siguientes Informes Sectoriales:



- Resolución de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente por la que se formula “Declaración de Impacto Ambiental” del Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, de fecha 21 de Marzo de 2017 (BOE nº 76, de 30 de Marzo de 2017).
- Informe Favorable de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real, de fecha 15 de Noviembre de 2016, al considerar que el Aeródromo de referencia generará un incremento de tráfico debido a su actividad que será de valor tan bajo que se puede considerar despreciable a efectos de la categorización de dicho tráfico.
- Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 13 de Febrero de 2017, relativo, entre más cuestiones a que la Declaración de Impacto Ambiental del Aeródromo de referencia es competencia de la Secretaría de Estado del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente (MAPAMA). Como finalmente ha sido (BOE nº 76, de 30 de Marzo de 2017).

- 
- En base a lo que se establece en el Artículo 11 para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con los Usos Dotacionales de Equipamientos de Titularidad Privada, de la Orden 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, Modificada por la Orden de 01/02/2016 de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico (ITP/SR), a la presente Calificación Urbanística no se le exige Parcela Mínima, siendo ésta la necesaria y adecuada para responder a los requerimientos funcionales.


La superficie de la finca que exceda de la Mínima que finalmente se establezca, en su caso, podrá no quedar vinculada legalmente a las Obras, Construcciones e Instalaciones y sus correspondientes Actividades o Usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento, de conformidad con lo establecido en el Artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

- 
- A la Construcción proyectada, tampoco se le exige ningún porcentaje de Ocupación Máxima, según se establece en el Artículo 11 de la mencionada Orden.
  - Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 y 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU: Según el artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, a este tipo de Usos, no les resulta exigible la justificación de la inexistencia de Riesgo de Formación de Núcleo de Población.
  - La Construcción que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajusta además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que establecen los

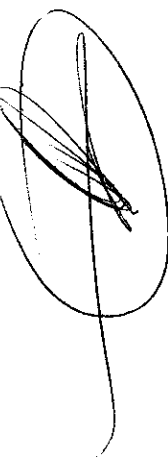


Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano vigentes a día de hoy tanto en la localidad de Torre de Juan Abad como de Torrenueva; siéndole aplicable en ambos casos, lo que establece la Disposición Transitoria Primera, Regulación de Suelo Rústico en Municipios sin Planeamiento Urbanístico, del Reglamento de Suelo Rústico, modificada por el Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística de la LOTAU (RAEU/LOTAU), DOCM nº 82, de 29 de Abril de 2011, así como lo que establece la Modificación del Texto Refundido de la LOTAU introducida con la Modificación de la Ley de Comercio: 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 (Modificación del Artículo 54,4).

### 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 tanto 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, como a los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, tanto de Torre de Juan Abad como de Torrenueva, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico; quedando condicionada su eficacia a que desde cada uno de los Ayuntamientos afectados se proceda, con carácter previo a la concesión de las correspondientes Licencias de Obras a:

- 
1. Exigir el cumplimiento de las condiciones establecidas en la Resolución de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente por la que se formula “Declaración de Impacto Ambiental” del Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, de fecha 21 de Marzo de 2017 (BOE nº 76, de 30 de Marzo de 2017). En este sentido, se hace especial referencia al Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, relativo a los “Efectos sobre las aguas”.
  2. Obtener el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte de los Ayuntamientos de Torre de Juan Abad y de Torrenueva entre los que se localiza la Calificación Urbanística.
  3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo del 50% de la parcela mínima que finalmente se vincule al Aeródromo, dado que según el Artículo 11 de la ITP/SR, no se establece Parcela Mínima para este tipo de Uso, según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico. Parcela Mínima que deberá determinarse/establecerse precisamente para poder cifrar el porcentaje de la Replantación.
  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, tanto el Ayuntamiento de Torre de Juan Abad como el de Torrenueva deberán 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



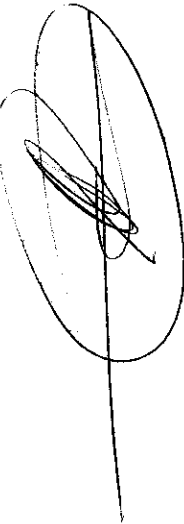
a desarrollar en ellas, sin que el presente expediente cuente con el Informe Preceptivo Vinculante y Favorable y/o la Resolución de Autorización correspondientes, siempre que éste resulte finalmente necesario. Igualmente, será siempre el Ayuntamiento, el responsable de exigirle éste tipo de Informe y/o 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 cada uno de los dos Ayuntamientos afectados 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); tanto el Ayuntamiento de Torre de Juan Abad como el de Torrenueva deberán 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, tanto el Ayuntamiento de Torre de Juan Abad como de Torrenueva deberían 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.



Tanto el Ayuntamiento de Torre de Juan Abad, como el Ayuntamiento de Torrenueva serán siempre los responsables de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso en el que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma; así como ejercer las competencias en materia de Infracciones Urbanísticas que establece el Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU como consecuencia de la notificación de la Guardia Civil (Patrulla del SEPRONA de Viso del Marqués), de fecha 21 de Abril de 2017, relativa a la “Denuncia por el inicio de la construcción del Aeródromo incumpliendo los requisitos correspondientes”.

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas, de cuya justificación deberá darnos traslado cada uno de los dos Ayuntamientos afectados al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTyU.



**3.2 - MIGUEL TURRA - Expediente 5/2017 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UN TANATORIO, promovido por D. AGUSTÍN MORENO LÓPEZ: “GRUPO SEFAS 2016, S.L.U.”, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 18, Parcela 80, con acceso desde el Camino Público denominado de “La Puebla”, o Paseo del Cementerio, que conecta con la Travesía de la Carretera de Titularidad Autonómica CM-4174, a la altura del p.k. 2+350, Margen Derecho.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural, Subcategoría nº 52
- **Superficie de la parcela:** 16.256 m<sup>2</sup>s

**Consejería de Fomento**

Dirección Provincial de Ciudad Real

Alarcos. 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
www.castillalamancha.es



- **Superficie construida:** 468,84m<sup>2</sup>c
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución, Redactado en Junio/Julio de 2016 por D. Pedro Navas Caro, Arquitecto.
- **Breve Descripción del Uso:**

El edificio del Tanatorio dispondrá de una sola planta, siendo su altura a cornisa de 4,50 m.

El Programa Funcional del Tanatorio y las superficies útiles de las dependencias serán las siguientes:

Dependencia	m <sup>2</sup> u
Vestíbulo	52,70
Exposición de Ataúdes	29,32
Oficina	12,39
Comedor	14,40
Almacén de Ataúdes	31,31
Sala Velatorio nº 1	35,36
Sala Velatorio nº 2	35,66
Sala Velatorio nº 3	52,81
Túmulo nº 1	7,15
Túmulo nº 2	7,40
Túmulo nº 3	7,15
Sala de Tanatopraxia	16,12
Distribuidor	3,15
Aseo Sala Tanatopraxia	1,94
Aseo Minusválidos	4,79
Aseo Caballeros	5,10
Aseo Señoras	5,59
Trastero	13,35
Zona de Garaje	61,11
Cuarto de Limpieza	2,65
<b>Superficie Útil Total</b>	<b>399,45</b>
<b>Superficie Construida Total</b>	<b>468,84</b>

La estructura del Tanatorio será mediante pórticos metálicos y muros de carga. El cerramiento se resolverá mediante fábrica de ladrillo con acabado en mortero monocapa. La cubierta será plana no transitable.

El entorno del edificio del Tanatorio dispondrá de una zona de aparcamiento en superficie, estando previsto igualmente el acondicionamiento desde el Paseo del Cementerio a la parcela donde se ubicará a construcción ya que el acceso desde el mencionado Paseo a la Parcela donde se construirá el Tanatorio es totalmente directo.

## ANTECEDENTES:

### 0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 8, de 12/Enero/2017.
- Diario Lanza de 12/Enero/2017.

1. El expediente tuvo entrada en esta Dirección Provincial de Fomento con fecha 6 de Marzo de 2017 (R.U. de Entrada nº 655.260) solicitando Calificación Urbanística.
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 30 de Septiembre de 2016.
3. Informe de la Junta de Gobierno Municipal, de sesión Ordinaria celebrada el día 30 de Mayo de 2017, relativo a la "Conveniencia de la Calificación Urbanística para los Intereses Generales del Municipio (Artículo 43,7 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU) cuyo contenido íntegro se transcribe literalmente a continuación:

*VISTA la propuesta formulada por la Concejalía de Urbanismo de fecha 12 de mayo de 2017, cuyo texto literal es el siguiente:*

*"Visto el informe sobre el expediente 5/2017/SR sobre Calificación Urbanística emitido por la Dirección Provincial de Ciudad Real de la Consejería de Fomento y con número de registro 201700003564 de 9 de mayo de 2017, al respecto de la necesaria justificación de la conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio, tal y como se recoge en el párrafo 2º del punto 7 del art. 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, EXPONER:*

*1º Que el informe de los servicios técnicos municipales firmado digitalmente el 10 de febrero de 2017 por la Arquitecta Municipal Dña. Ana Herráez, entiende en su punto TERCERO justificado el proyecto para un uso de interés general para el municipio y en su punto CUARTO la no existencia de riesgo de formación de núcleo poblacional, informando favorablemente la incoación del expediente de calificación urbanística.*

*2º Que la Junta de Gobierno Local en sesión extraordinaria de 21 de febrero de 2017 punto 9, aprobaba el uso del suelo y la conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio, tal y como da fe el Vicesecretario municipal con registro de salida número 201700000893.*

*3º Que respecto al expediente de referencia, la Arquitecta Municipal informaba nuevamente favorablemente la incoación de expediente de calificación urbanística por los Servicios Periféricos Provinciales de la Consejería de Fomento, tal y como se corrobora en el informe incluido en ese expediente con fecha 18 de abril de 2017,*

**Consejería de Fomento**

Dirección Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 - 5ª Planta 13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60

www.castillalamancha.es



*alegándose en su punto TERCERO que Vista la descripción de las características esenciales del uso excepcional solicitado se entiende justificado que se trata de un uso de interés general para el municipio.*

*4º Que en el Municipio de Miguelturna se producen anualmente una media de 80 defunciones.*

*5º Que actualmente la localidad no cuenta con ninguna instalación para usos funerarios como la propuesta que dotaría al municipio de un equipamiento en el cual se puedan llevar a cabo, dignamente, la despedida de nuestros seres queridos, familiares y amigos, sin tener que desplazarnos, como ha ocurrido hasta ahora, a diferentes municipios de nuestro entorno.*

*6º Que además de los inconvenientes humanos relacionados con tener que desplazarse al menos 5 kilómetros para despedir a nuestros seres queridos, en cuanto a movilidad y sostenibilidad, esas 80 defunciones anuales, ocasionan en la localidad y su comarca, miles de desplazamientos a los centros de uso funerario más cercano, y las consiguientes consecuencias en cuanto a circulación (contaminación, saturación de las vías de circulación, aumento de la probabilidad de accidente...).*

*7º Que la ubicación propuesta en el citado expediente entiende el que esto suscribe, es idónea para el interés general municipal al situarse cerca del Cementerio Municipal, completando la instalación municipal con una actividad previa y complementaria.*

*8º Que geográficamente la ubicación propuesta en el citado expediente entiende el que esto suscribe, es idónea para el interés general municipal pues se encuentra a una distancia adecuada del núcleo residencial de la localidad, sin las desventajas de insertarse en zonas residenciales o cerca de ellas pero al mismo tiempo a una distancia que permite en rápido y efectivo acceso a la instalación, a través de vía asfaltada que da servicio al Cementerio Municipal.*

*Por todo lo expuesto y por no existir actualmente ninguna instalación como esta en el municipio, se propone para su aprobación en la Junta de Gobierno Local el siguiente acuerdo:*

*Declarar conveniente la calificación urbanística de este proyecto de Equipamiento Funerario Privado como de interés general para el municipio."*

*Visto, asimismo, el informe favorable emitido por la Sra. Arquitecta municipal en el que se señala que no existe riesgo de formación de núcleo de población.*

*La Sra. Concejala D<sup>a</sup>. Aurora López Gallego manifiesta que no ve claro este expediente y que su voto va a ser contrario a la emisión de informe favorable. El Sr. Concejale de Urbanismo le explica que existe informe favorable de los servicios*



*técnicos municipales y reitera las razones explicitadas en su propuesta para la emisión de informe favorable.*

*Sometido el asunto a votación, la Junta de Gobierno, en votación ordinario y por mayoría de los asistentes, con cinco votos a favor, con el voto en contra de la Sra. López Gallego, y ninguna abstención, adopta el siguiente acuerdo:*

***Aprobar el transcrito informe/propuesta de la Concejalía de Urbanismo, sin enmienda alguna.***

4. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado del Vicesecretario del Ayuntamiento de fecha 2 de Febrero de 2017.
5. Transcurrido el trámite de Audiencia al promotor no han existido alegaciones.

#### **INFORME:**

Examinado el expediente, se Informa que:

- 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 Autonómica, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.
- A la Calificación Urbanística de referencia le resultan aplicables lo que establecen:
  - Los Artículos 61 y 54 del TR/LOTAU, modificados con la Ley 8/2014, de 20 de Noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.
  - El Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, mediante el que se establece que en los terrenos Clasificados como Suelo Rústico de Reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los Artículos correspondientes del Decreto 242/2004 del mencionado RSR/LOTAU los Usos globales y pormenorizados, así como sus Actividades, Actos y Construcciones asociadas que expresamente recoge el mencionado Artículo.
  - El Artículo 12, relativo a Usos, Actividades y Actos que pueden realizarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente.



- El Artículo 32 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a: “Otros Usos Colectivos, concretamente Funerarios y Similares”.
- La Construcción proyectada cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aislada, retranqueos a linderos (5 m) y ejes de caminos (15 m), número de plantas (2) y altura de la edificación (8,50 m).
- El Artículo 17, Requisitos administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, establece, entre otros, 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 Resolución Favorable del correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental y Autorización Ambiental Integrada*, habiéndose presentado los siguientes Informes Sectoriales:

- Informe del Servicio de Carreteras de la Dirección Provincial de Fomento, de fecha 29 de Marzo de 2017, mediante el que, entre otros, Informan Favorablemente la actuación del Tanatorio, estimando que no es necesario adecuar los accesos existentes (Desde la Travesía de la CM-4174 al Paseo del Cementerio).

Advierte el Informe que en el caso de producirse un tráfico que modifique o cambie el Uso de los accesos existentes, el titular estará obligado a solicitar y costear las obras necesarias para adecuar los accesos existentes al tráfico generado por la instalación del Tanatorio, incluida la construcción de un acceso tipo II.

- Informe del Servicio de Salud Pública y Consumo de la Dirección Provincial de Sanidad, de fecha 13 de Marzo de 2017, del que se deduce que el Tanatorio no incumple la Legislación de Sanidad Mortuoria de Castilla-La Mancha.
- Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 21 de Marzo de 2017, del que se deduce que el proyecto del Tanatorio no está incluido ni en la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, ni en la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental del Estado, por lo que no precisa el inicio del procedimiento reglado previsto, no constando afección a áreas ni a recursos naturales o ambientales protegidos.
- Informe Favorable (Visado: Autorizable) del Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 19 de Diciembre de 2016, al estar ubicado el Tanatorio sobre Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural (Subcategoría 52 del POM).






Castilla-La Mancha

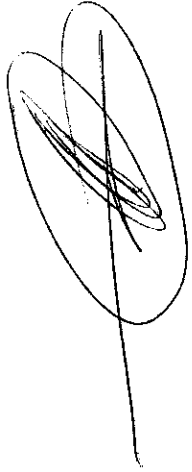
- La parcela cumple con la superficie mínima de 1,5 Ha en Suelo Rústico, que se establece en el Artículo 11 para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Dotacionales de Equipamientos de Titularidad Privada, de la Orden 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, Modificada por la Orden de 01/02/2016 de la Consejería de Fomento, 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 superficie de la finca que exceda de la Mínima establecida, en el caso de que la Calificación Urbanística prosperase, podría no quedar vinculada legalmente a las Obras, Construcciones e Instalaciones y sus correspondientes Actividades o Usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento, de conformidad con lo establecido en el Artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

- 
- La Construcción proyectada, cumple con la Ocupación Máxima permitida del 10%, establecida en el Artículo 11 de la mencionada Orden.
  - Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 y 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU:

A continuación se reflejan literalmente los Informes más significativos emitidos al respecto; tanto por la Arquitecta Municipal como por el Arquitecto Redactor del Proyecto Técnico del Tanatorio:

Informe Técnico Municipal, de fecha 10/Febrero/2017:



*En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía y la solicitud para la tramitación de la Calificación Urbanística con fecha 20 de Septiembre del 2016, y de lo dispuesto en el artículo 64 y 166,3 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 de Castilla-La Mancha y 26, 29.2 del Decreto 34/2011, de 26/04/2011, 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 de Castilla-La Mancha, en relación con la solicitud presentada por **GRUPO SEFAS 2016 S.L.U.** de concesión de la calificación urbanística para la **construcción de un tanatorio**, en **polígono 18, parcelas 80** calificado como suelo rústico no urbanizable de especial protección categoría 52 protección Cultural y la licencia urbanística correspondiente, el Técnico municipal que suscribe, estudiada la documentación presentada, emite el siguiente*

### **INFORME**



Castilla-La Mancha

**PRIMERO.** La finca está emplazada en polígono 18 parcela 80 y tiene una extensión de 16.256 m<sup>2</sup>.

**SEGUNDO.** Las obras, construcciones e instalaciones previstas para proceder al siguiente uso equipamiento privado de servicios funerarios, ocuparían una extensión de 468,84 m<sup>2</sup>, con una distancia a linderos de 25 m y altura de 1 planta de 6 m.

Se cumple lo establecido en el Art. 11 de la Instrucción técnica de Planeamiento para uso dotacional privado, así como lo establecido en los art. 7.3.2 al 7.3.8 del POM.

**TERCERO.** Vista la descripción de las características esenciales del uso excepcional solicitado se entiende justificado que se trata de un uso de interés general para el municipio.

**CUARTO.** En un radio de 2000 metros existen parcelas con edificaciones destinadas a usos primarios en su mayoría y residencial no habitual, no existiendo riesgo de formación de núcleo de población.

A unos 900 m se encuentra la zona Sur del casco urbano consolidado de Miguelturra, encontrándose dicha área consolidada aproximadamente en un 95%.

En conclusión a lo expuesto, se informa **FAVORABLEMENTE** la incoación del expediente de calificación urbanística por los Servicios Periféricos Provinciales de la Consejería de Fomento.

Informe Técnico Municipal, de fecha 18/Abril/2017:

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía y la solicitud para la tramitación de la Calificación Urbanística con fecha 20 de Septiembre del 2016, y de lo dispuesto en el artículo 64 y 166,3 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 de Castilla-La Mancha y 26, 29.2 del Decreto 34/2011, de 26/04/2011, 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 de Castilla-La Mancha, en relación con la solicitud presentada por **GRUPO SEFAS 2016 S.L.U.** de concesión de la calificación urbanística para la **construcción de un tanatorio**, en **polígono 18, parcelas 80** calificado como suelo rústico no urbanizable de especial protección categoría 52 protección cultural y la licencia urbanística correspondiente, el Técnico municipal que suscribe, estudiada la documentación presentada, emite el siguiente

### **INFORME**

**PRIMERO.** La finca está emplazada en polígono 18 parcela 80 y tiene una extensión de 16.256 m<sup>2</sup>.

**Consejería de Fomento**

Dirección Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60

www.castillalamancha.es



**SEGUNDO.** Las obras, construcciones e instalaciones previstas para proceder al siguiente uso equipamiento privado de servicios funerarios, ocuparían una extensión de 468,84 m<sup>2</sup>, con una distancia a linderos de 25 m y altura de 1 planta de 6 m.

Se cumple lo establecido en el Art. 11 de la Instrucción técnica de Planeamiento para uso dotacional privado, así como lo establecido en los art. 7.3.2 al 7.3.8 del POM.

**TERCERO.** Vista la descripción de las características esenciales del uso excepcional solicitado se entiende justificado que se trata de un uso de interés general para el municipio.

**CUARTO.** En un radio de 2000 metros existen parcelas con edificaciones destinadas a usos primarios en su mayoría y residencial no habitual, no existiendo riesgo de formación de núcleo de población.

A unos 900 m se encuentra la zona Sur del casco urbano consolidado de Miguelturna, encontrándose dicha área consolidada aproximadamente en un 95%.

Conforme a lo establecido en el art. 10 b/1 y 2 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, no existe riesgo de núcleo de población dado que no se está en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano en un círculo de menos de 150 m de radio. Del mismo modo no se han propuesto edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable.

**QUINTO.** La calificación urbanística solicitada es conforme a lo establecido en el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU así como a las ITP.

En conclusión a lo expuesto, se informa **FAVORABLEMENTE** la incoación del expediente de calificación urbanística por los Servicios Periféricos Provinciales de la Consejería de Fomento.

Informe Técnico del Arquitecto Redactor del Proyecto, de fecha 24/Marzo/2017:

**Informe técnico justificativo a la inexistencia de riesgo de formación de nuevo núcleo de población y justificación de tener que ubicar el Tanatorio en Suelo Rústico.**

El presente informe justificativo se redacta para el proyecto de Tanatorio emplazado en el Polígono 18, parcela 80 del Término Municipal de Miguelturna, paraje Camino Ciruela (Ciudad Real).



*Cuyo promotor es Grupo SEFAS 2016 S.L.U. teniendo como representante a D. Agustín Moreno López. Y redactor de proyecto para Tanatorio a D. Pedro Navas Caro colegiado nº 11299 del COACM.*

*El presente proyecto emplaza el Tanatorio en una parcela rústica anexa al equipamiento de cementerio del municipio y de la reserva de suelo para una futura ampliación, reflejada en el POM de Miguelturra, pero fuera de la zona de uso funerario. Esta ubicación, dispone la nueva infraestructura cerca del casco urbano del Municipio de Miguelturra, pero a suficientemente distancia, mayor de 200 m, según Art. 10 RSR. Esta característica junto con la escala, muy parecida a la que se puede encontrar en el suelo rústico del TM de Miguelturra, hace que no exista riesgo de una nueva formación de núcleo de población.*

*En los planos que complementan este informe, se puede comprobar gráficamente estas características.*

*Se justifica la ubicación de este uso de Tanatorio en Suelo Rústico por la anterior característica, que hace poseer al municipio con una infraestructura complementaria al funerario a una distancia de 50 – 60 m.*

*Es una ubicación rústica, pero cuenta con una accesibilidad idónea, dado que el vial, que da también acceso al cementerio municipal, se encuentra asfaltado, dotado de acerado, arbolado y jardinería. Con una plataforma de, al menos, 6 m de ancho e iluminación. A dicho vial se accede desde una importante infraestructura del municipio como es la carretera nacional CM-4174. El solar aprovecha las infraestructuras que dan servicio al cementerio de luz y agua potable.*

*Este presente proyecto dotará al Municipio de Miguelturra de una infraestructura, que ahora mismo es inexistente. Dado que el tanatorio más cercano se encuentra en el término municipal de Ciudad Real a distancia superior a 5 km. Esta característica ayudará a reducir los desplazamientos entre municipios y disminuir la contaminación creada por ello.*

Informe Técnico del Arquitecto Redactor del Proyecto, de fecha 2/Junio/2017:

***Informe técnico justificativo a la inexistencia de riesgo de formación de nuevo núcleo de población.***


*El presente informe justificativo se redacta para el proyecto de Tanatorio emplazado en el Polígono 18, parcela 80 del Término Municipal de Miguelturra, paraje Camino Ciruela (Ciudad Real).*




*Cuyo promotor es Grupo SEFAS 2016 S.L.U. teniendo como representante a D. Agustín Moreno López. Y redactor de proyecto para Tanatorio a D. Pedro Navas Caro colegiado nº 11299 del COACM.*

*El POM de Miguelturra, el suelo del Cementerio Municipal está clasificado como suelo Urbano perteneciente a la clave 41 (Equipamientos y Servicios).*

*El tanatorio que se pretende construir estará a menos de 200 m del cementerio municipal que está clasificado como suelo urbano, no cumpliendo por tanto con el art. 10. 2. 1º del Reglamento de suelo Rústico, el que informa considera que dicho artículo tiene como objeto definir parámetros que eviten la formación de núcleo de población, no entendiéndose que exista en el caso que nos ocupa dicho riesgo de formación de núcleo de población, el cementerio municipal no se ubica dentro de los límites del casco urbano consolidado del municipio, sino que se trata de una superficie de suelo urbano aislada calificada como equipamiento funerario ubicada en medio del suelo rústico.*

- 
- La Construcción que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajusta además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que establece el Plan de Ordenación Municipal a excepción de las medidas establecidas para impedir la Formación de Núcleo de Población al ubicarse el Tanatorio a menos de 200 m del límite del Cementerio Municipal, estando este último Clasificado como Suelo Urbano Consolidado (Plano de Ordenación nº 11 del POM, relativo a “Clasificación de Suelo del Término Municipal / Categorías de Suelo Rústico”).

#### **ACUERDO CPOTyU:**



Analizada detalladamente toda la documentación de la que consta el Expediente Administrativo y Técnico de la presente Calificación Urbanística, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda NO OTORGARLE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA por considerar fundamentalmente que “Existe riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población” al estar ubicado el Tanatorio a menos de 200 m del límite del Suelo Urbano del Cementerio Municipal, no cumpliéndose por tanto lo que establece el Artículo 10, b), 2), 1º) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, por lo que el Ayuntamiento de Miguelturra deberá buscar otras alternativas urbanísticas que hagan viable la implantación de este Uso Funerario en la localidad.


**3.3 - ALHAMBRA - Expediente 12/2016 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de NAVE AGRÍCOLA, promovido por S.A.T. Nº 8947 “ANAYPA”, 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 8.
- **Suelo:** No urbanizable de régimen general, según NN.SS. No obstante se encuentra dentro de la zona A-14 Casa de la Viña, suelo por Valor Arqueológico, Zona A-14, según informe del Técnico Municipal.
- **Superficie de la parcela:** 135,98 Ha
- **Superficie a construir:** 983,06 m<sup>2</sup> (Ya existe construida una nave de 561 m<sup>2</sup>)
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Eva M<sup>a</sup> Ruiz de Valbuena Quejigo. Arquitecto Técnico.
- **Uso y descripción:** Nave almacén para uso agrícola.

### ACUERDO CPOTyU:



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

- 
1. Obtener el Visado/Resolución del estudio arqueológico por parte de la Viceconsejería de Cultura, según consta en el informe de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 7 de Noviembre de 2016.

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 15.000 m<sup>2</sup>, superficie necesaria para la realización de la nave agrícola proyectada.
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2ª,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado



original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.

4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

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

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

B) Copia de la Inscripción Registral de la Calificación Urbanística Otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los Artículos 58 y 17 del TR/LOTAU y



RSR/LOTAU respectivamente; al haber sido dicha constancia Registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la Licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la Calificación Urbanística Otorgada.

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

**3.4 - ANCHURAS - Expediente 24/2016 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la REHABILITACIÓN DE UNA CONSTRUCCIÓN DESTINADA A NAVE DE APEROS, promovido por D. WENCESLAO ALONSO GONZÁLEZ, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 25, Parcela 3, con acceso a la Parcela desde el Camino Público Municipal denominado “Camino de Encinacaída”; Catastralmente denominado “Camino Anchuras Robledo”. Camino que nace en el Término Municipal de Anchuras y que finaliza en Encina caída.
- **Suelo:** Rústico
- **Superficie de la parcela:** 26.883,00 m<sup>2</sup>s
- **Superficie construida:** 25 m<sup>2</sup>c
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de reacondicionamiento de Caseta de Aperos. Fidenciano Márquez Donoso, Ingeniero Agrónomo.
- **Breve Descripción del Uso:**

La Caseta de Aperos objeto de reacondicionamiento y rehabilitación tiene una superficie construida de 25 m<sup>2</sup>c (5 m x 5 m), es de una sola planta y tiene una altura de 2,91 m en un punto de su cubierta y de 3,50 m en otro, por lo que tendrá un solo agua.

La rehabilitación de la Nave de Aperos se aborda porque actualmente la construcción carece de cubierta y de solera, y precisa ser rehabilitada al objeto de darle servicio a varias parcelas rústicas propiedad del promotor de la Calificación Urbanística, facilitando poder almacenar en ella pequeña maquinaria agrícola, así como el acopio de semillas y productos fitosanitarios.




**ANTECEDENTES:**

## 0. Trámite de Información Pública del Expediente:

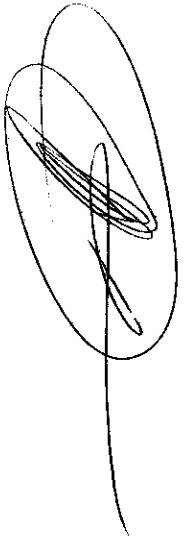
- DOCM nº 127, de 30/Junio/2016.
- Diario Lanza de 24/Junio/2016.

1. El expediente tuvo entrada en esta Dirección Provincial de Fomento con fecha 19 de Agosto de 2016 (R.U. de Entrada nº 2.558.265) solicitando Calificación Urbanística.
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 20 de Junio de 2016.
3. Informe del Arquitecto Municipal del Ayuntamiento, de fecha 10 de Junio de 2016, que concluye indicando que la instalación proyectada sí se adecúa a la Normativa de carácter Urbanístico aplicable en el Municipio, requiriéndose la obtención de Calificación Urbanística previa a la Licencia.



Sin justificación en cuanto a la necesidad de tener que ubicar la Caseta de Aperos en Suelo Rústico, No obstante, dado el destino de la construcción, así como que se trata de la Rehabilitación de una Edificación ya existente, se estima que se puede prescindir de tener que justificar su ubicación concreta.

4. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria Interventora del Ayuntamiento de fecha 2 de Agosto de 2016.
5. Transcurrido el trámite de Audiencia al promotor no han existido alegaciones.

**INFORME:**


Examinado el expediente, se Informa que:

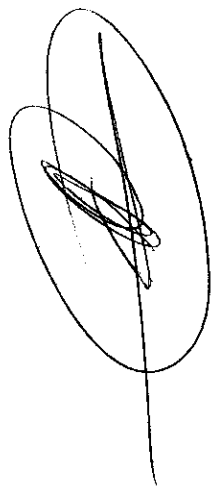
- La Construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el Artículo 37, Actos que requieren Calificación, del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística Otorgar la Calificación Urbanística Autonómica, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.
- A la Calificación Urbanística de referencia le resultan aplicables lo que establecen:



- Los Artículos 61 y 54 del TR/LOTAU, modificados con la Ley 8/2014, de 20 de Noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.
- El Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, mediante el que se establece que en los terrenos Clasificados como Suelo Rústico de Reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los Artículos correspondientes del Decreto 242/2004 del mencionado RSR/LOTAU los Usos globales y pormenorizados, así como sus Actividades, Actos y Construcciones asociadas que expresamente recoge el mencionado Artículo.
- El Artículo 12, relativo a Usos, Actividades y Actos que pueden realizarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente.
- El Artículo 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: "Requisitos sustantivos para otros usos y actos 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 aislada, retranqueos a linderos (5 m) y ejes de caminos (15 m), número de plantas (2) y altura de la edificación (8,50 m).
- El Artículo 17, Requisitos administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, establece, entre otros, 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 Resolución Favorable del correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental y Autorización Ambiental Integrada*", habiéndose presentado los siguientes Informes Sectoriales:



- Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural (CON-CR-17-2943), de fecha 5 de Junio de 2015, relativo al Vallado de la parcela donde se ubica la Construcción a Rehabilitar, así como de esta última.

Se destaca de este Informe el hecho de que no conste afección a áreas ni a recursos naturales protegidos al amparo de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza, por lo que no resulta necesario someter el Proyecto de Vallado y de rehabilitación a ningún procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fecha 19 de Octubre de 2015, mediante el que se Autoriza con determinadas condiciones generales y particulares, la Rehabilitación de una antigua zahúrda y el Vallado perimetral de la



parcela donde se ubica ésta, dado que está situada en las Zonas de Policía de los arroyos del Cabelluelo y Dornajuelo, incoándose el correspondiente expediente.

- La parcela cumple con la superficie mínima de 1,00 Ha en Suelo Rústico, que se establece en el Artículo 4 para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el Sector Primario, de la Orden 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, Modificada por la Orden de 01/02/2016 de la Consejería de Fomento, 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 superficie de la finca que exceda de la Mínima establecida, podrá no quedar vinculada legalmente a las Obras, Construcciones e Instalaciones y sus correspondientes Actividades o Usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento, de conformidad con lo establecido en el Artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

- La Construcción proyectada, cumple con la Ocupación Máxima permitida del 10%, establecida en el Artículo 4 de la mencionada Orden.

- Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 y 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU:

- El Informe Técnico Municipal, entre otras cuestiones, hace referencia a la existencia de Riesgo de Formación de Núcleo de Población pero única y exclusivamente a efectos de su determinación, limitándose a indicar que sí cumple, pudiéndose vislumbrar que no le resultaría exigible por el hecho de tratarse del Reacondicionamiento de una edificación existente.

- El Técnico Redactor del Proyecto Informa, en fecha Marzo de 2017, entre otras cuestiones, que la Construcción a Rehabilitar se sitúa a menos de 200 m del Casco Urbano (Límite del Suelo Urbano establecido en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano).

- La Construcción que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajusta además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que establece el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, salvo en lo relativo al Riesgo de Formación de Núcleo de Población que establece el Artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

#### **ACUERDO CPOTyU:**


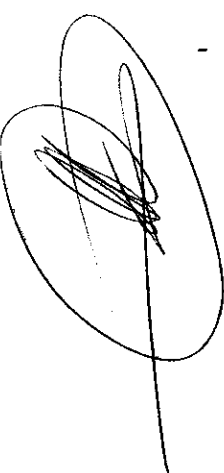
Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda NO OTORGARLE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que la Rehabilitación de la Construcción que se pretende, supone la Formación de Núcleo de



Población al estar localizada ésta a menos de 200 m del límite del Suelo Urbano reflejado en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano; todo ello independientemente de que se cumplan el resto de Parámetros Urbanísticos que le resultan exigibles, así como del hecho de que se trate de la Rehabilitación de una Construcción ya existente.

Al tratarse de una Edificación adscrita al Sector Primario, a la Calificación Urbanística de referencia no le resultaría aplicable la excepción de lo que establece el apartado nº Uno del Artículo 8 de la Ley 3/2016, de 5 de Mayo, 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; al no tratarse ni de una Estación Aislada de Suministro de Carburantes, ni de la ampliación de una Instalación Industrial y Productiva ya existente, así como no estar establecido Reglamentariamente otro tipo de uso susceptible de excepcionar.

Igualmente resulta preciso tener en cuenta que:

- 
- Aunque se trata de la Rehabilitación de una Construcción adscrita al Sector Primario, le resulta exigible, en base a lo que establece el Artículo 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, tener que justificar expresamente la inexistencia de Formación e Núcleo de Población.
  - La intervención de la Rehabilitación de la Construcción a la que se le pretende Otorgar Calificación Urbanística, estaría incluida en la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, precisando por tanto el Proyecto Técnico correspondiente.
  - Al estar situada la Construcción que se pretende Rehabilitar, según Informa la Confederación Hidrográfica del Guadiana, en las Zonas de Policía de los Arroyos Cabelluelo y Dornajuelo, la Categoría y Subcategoría de Suelo Rústico donde se localiza sería, en base a lo que establece el Artículo 5 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU (en relación directa con lo que a su vez establecen los Artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico), la de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental; no resultándole aplicable por tanto al Expediente instruido por el Ayuntamiento de Anchuras lo que establece el Artículo 37,1, c) del mencionado RSR/LOTAU, lo que hubiera implicado la innecesidad de Calificación Urbanística al tratarse de una construcción con menos de 6,00 m de altura total al alero de la misma.
- 

**3.5 - MIGUEL TURRA - Expediente 9/2017 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AGRÍCOLA, promovido por D. JESÚS MANUEL MARTÍN RIVAS, 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 de la LOTAU.**



### CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 11, parcela 40.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural.
- **Superficie de la parcela:** 8.953 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 840 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Memoria Técnica de viabilidad de construcción agrícola, con planos. Arturo Rojas Ruiz. Ingeniero de la Edificación.
- **Uso y descripción:** Nave modular metálica para uso agrícola, con montaje mediante tornillería, sin precisar la unión por soldadura, con cubierta metálica tipo sándwich a 2 aguas.



Planta de 12 x 70 m, altura 4,80 m a alero y 6,00 m a cumbrera.

Consta que el promotor es agricultor a título principal con más de 10 parcelas agrícolas de explotación (160 Ha) y el uso de la nave es para cobijo de la maquinaria agrícola (tractores).

### ACUERDO CPOTyU:

A la vista de todos los antecedentes la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo Informa Favorablemente la reducción de parcela mínima conforme a lo que establece el Artículo 4, 4, a) de la ITP/Suelo Rústico, Modificado por la Orden de 1 de Febrero de 2016 (Artículo Único, Puntos Segundo y Tercero) y acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento y en el Plan de Ordenación Municipal, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca Registral afectada se corresponde con la parcela sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.

2º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63, 1, 2ª, d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)



3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.

4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

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

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.



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

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

**3.6 - DAIMIEL - Expediente 10/2017 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE DE APEROS AGRÍCOLAS, promovido por D<sup>a</sup> CLARA COLADO ARROYO, 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 de la LOTAU.**

#### CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 160, parcela 65.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural por su pertenencia al ámbito de protección A5 AZUER.
- **Superficie de la parcela:** 42.758 m<sup>2</sup>
- **Superficie ocupada edificación:** 212,12 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 171,87 m<sup>2</sup>, ya existe construida una nave de aperos de 40,25 m<sup>2</sup>c
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Básico y de Ejecución. José Jacinto Fernández López. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** Nave para uso agrícola.
  - Nave de 171,87 m<sup>2</sup> de nave distribuidos en:
    - Nave de 53 m<sup>2</sup>
    - Trastero de 55,98 m<sup>2</sup>
    - Porche de 55,28 m<sup>2</sup>
  - Nave de aperos existente de 40,25 m<sup>2</sup>

**ACUERDO CPOTyU:**

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

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





Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

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

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

**3.7 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 11/2017 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la CONSTRUCCIÓN DE NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA, promovido por D. PEDRO MUÑOZ NÚÑEZ, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**




### CARACTERÍSTICAS:

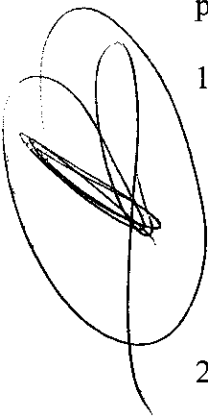
- **Situación:** Polígono 196, parcela 47.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección. Zona de Ordenación 9.7. Regadío entre viñas.
- **Superficie de la parcela:** 92.864 m<sup>2</sup>
- **Superficie de ampliación:** 204,65 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. José Antonio Martínez Ruiz. Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Uso y descripción:**

Nave almacén agrícola de materia prima y aperos. Consta de planta baja sobre rasante, espacio diáfano, de dimensiones 18,24 x 11,22 m, a un agua con alturas de 4,20 y 6,00 m.

### ACUERDO CPOTyU:



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

- 
- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca Registral afectada se corresponde con la parcela sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada. La superficie de parcela mínima a vincular al porche para ganado podrá ser de 15.000 m<sup>2</sup>, superficie necesaria para la construcción proyectada.
  - 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2ª,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
  - 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.



4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

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

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

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

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

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


B) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.



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

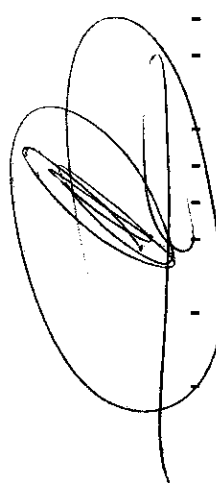
La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas.

Con el presente acuerdo se remitirá al promotor y al Ayuntamiento el Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 18 de Febrero de 2016, que fue solicitado por el Servicio de Urbanismo.



**3.8 - VILLARTA DE SAN JUAN - Expediente 32/2015 para INSTALACIÓN DESMONTABLE BAR DE COPAS, promovido por D. OSCAR EXOJO TABASCO, 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:** Polígono 8, parcela 20 "Parque de los Arenales"
  - **Suelo:** No urbanizable de actuaciones especiales-Sistema General de Zonas verdes y Suelo No Urbanizable Protegido E5 "Los Arenales".
  - **Superficie de la parcela:** 60.258 m<sup>2</sup>
  - **Superficie útil a construir:** 26,65 m<sup>2</sup>
  - **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
  - **Documentación técnica y autor:** Memoria y Planos. Diego Crespo Lara. Arquitecto Técnico.
  - **Duración de la actividad:** Verano de los años 2017 y 2018; concretamente del 31 de Mayo al 15 de Septiembre de cada año.
  - **Uso y descripción:** El recinto tiene 164,08 m<sup>2</sup> y dispone de la caseta bar de 26,65 m<sup>2</sup> y una pérgola de 49,28 m<sup>2</sup>.

La actividad que se va a desarrollar en este recinto es: bar de copas en el que no se van a realizar preparación alguna de alimentos.

Su funcionamiento es de carácter temporal, solamente en la época estival, y se va a desarrollar en su mayor parte durante horario nocturno.



Cuenta con dos zonas diferenciadas: bar donde se servirán bebidas y una pérgola para baile con material de cobertura textil.

El local cuenta con las instalaciones de agua fría, saneamiento y electricidad. No dispone de instalación de agua caliente puesto que para la limpieza de vasos y demás elementos de vajilla se utilizará un lavavajillas de uso específico para hostelería, el cual incorpora un sistema propio de producción de agua caliente. Además cuenta con un pequeño fregadero destinado a otras tareas de limpieza.

El establecimiento cuenta con dos cámaras frigoríficas para mantener fría la bebida y una máquina para la producción automática de hielo.

La actividad no dispone de aseos específicos dentro del recinto en el cual se va a desarrollar, por lo que tiene que utilizar los aseos generales del parque que se encuentran próximos. Circunstancia que se repite para los otros locales existentes en el parque y que están cercanos al que aquí se describe.

**ESTRUCTURA, CERRAMIENTOS Y PARTICIONES:** Se trata de una construcción metálica de carácter desmontable, tanto pérgola como bar, realizada con perfiles metálicos de tubo cuadrado de acero laminado en frío de 50x50 mm para todos los elementos que componen la estructura.

Los cerramientos, cubierta de bar y la división interior de este último, están ejecutados con perfilera metálica de acero y chapas de acero de distintos espesores. Mientras que el material de cobertura de la pérgola es textil, en concreto lona.

#### INSTALACIONES:

El local cuenta con las instalaciones de:

- Fontanería (agua fría) y saneamiento.
- Electricidad e iluminación.

Cada una de estas instalaciones interiores cuenta con su correspondiente acometida a las redes generales.

#### ANTECEDENTES:

El Expediente 32/2015 de referencia fue tramitado anteriormente en Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de sesión de 8 de Octubre de 2015, adoptándose el acuerdo que se refleja a continuación.




### ACUERDO CPOTyU DE SESIÓN DE 8 DE OCTUBRE DE 2015:

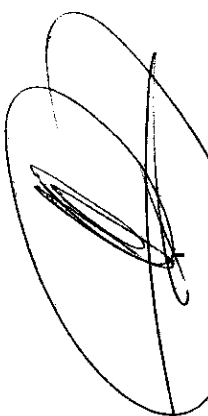
La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda SUSPENDER el Informe previo Favorable del expediente de referencia, hasta tanto se presente Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, dada la posible existencia de Paleodunas o alguna otra afección en el ámbito espacial donde se pretende implantar la presente Actividad Provisional.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá justificar el posible procedimiento administrativo, de Licitación o de Concesión, seguido por él en orden a adjudicar el desarrollo de una Actividad Provisional como la que contempla el presente expediente en Suelo de propiedad Municipal.

### NUEVA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:

 El Ayuntamiento de Villarta de San Juan remite, en fechas 9 de Mayo de 2017 (R. de Salida nº 794) y 24 de Mayo de 2017 (R. de Salida nº 881), a efectos de que se emita el preceptivo Informe, la siguiente Documentación requerida por la CPOTyU en sesión de 8 de Octubre de 2015:

- Documentación justificativa del Procedimiento Administrativo seguido por el Ayuntamiento, relativo al acuerdo de la Junta de Gobierno Local de sesión Extraordinaria celebrada el 31 de Marzo de 2016 mediante la que se acordó la “Aprobación del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que han de regir en la concesión de un Uso Privativo anormal del Dominio Público Municipal mediante la instalación de Negocios de Hostelería en el Recinto Ferial durante las temporadas de verano de los ejercicios 2016/2017/2018 por Concurso (Contrato Negociado sin Publicidad).”

 Según se desprende de la Cláusula nº 2 del mencionado Pliego, la duración de la Concesión será para la temporada de verano de los años 2016, 2017 y 2018, siendo la Temporada de Explotación del 31 de Mayo al 15 de Septiembre de cada año.

Informe Ambiental (CON-CR-16-2413) del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, fechado el 18 de Abril de 2016, cuyo contenido se refleja literalmente a continuación:

**INFORME ÚNICO QUE SE EMITE EN RELACIÓN CON LAS CONSULTAS AMBIENTALES DEL AYUNTAMIENTO DE VILLARTA DE SAN JUAN REALIZADAS MEDIANTE LOS ESCRITOS MENCIONADOS EN ANEJO ADJUNTO SOBRE PROYECTO DE SEIS “INSTALACIONES DESMONTABLES” (METÁLICAS) DE “QUIOSCO BAR” (2), “BAR DE COPAS” (1) Y “QUIOSCO DISCOTECA” (3) EN EL ‘PARQUE DE LOS**



**ARENALES' (POL. 8 / PARC. 20), "A LA VISTA DEL ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE FECHA 8 DE OCTUBRE DE 2015 -Y- DADA LA POSIBLE EXISTENCIA DE PALEODUNAS O ALGUNA OTRA AFECCIÓN"  
EXPTE.: CON-CR-16-2413**

**Conforme con los dos requerimientos realizados, se comunica que:**

1.-Respecto los proyectos de referencia, que según el citado Acuerdo tendrán funcionamiento "de carácter temporal, solamente en la época estival, (...) en su mayor parte durante el horario nocturno", no están incluidos en la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, y tampoco en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental del Estado, por lo que no le es de aplicación el procedimiento reglado previsto.

En relación con su ubicación, se ha obtenido informe del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales, de 26-2-2016, en el que se concluye que, respecto las paleodunas, "no se ve inconveniente en su realización". Aunque las instalaciones descritas resultan distantes a la vía pecuaria 'Cordel de las Carretas', inmediata a la parcela, se deberá siempre respetar en su anchura y una zona de protección ambiental de 5 m a ambos lados.

Además, los aseos dispondrán de depósitos estancos cuyo contenido será retirado periódicamente por gestor autorizado y los residuos generados en el montaje de las instalaciones y en su actividad serán destinados selectivamente también a gestor autorizado conforme con la normativa vigente en esta materia. También se tendrá en cuenta la normativa respecto la autovía inmediata. Tratándose de monte, se respetará la vegetación natural arbórea y arbustiva existente, precisándose de autorización expresa por el Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales si hubiera afección. A los efectos de limitación de la ocupación del monte, se deberá cumplir con la vigente Orden de 31-1-2003, de la Consejería de Obras Públicas, 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, art. 4.3 ("La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10 % de la superficie total de la finca en todos los casos").

En todo caso, la ampliación de construcciones o edificaciones precisará del previo informe ambiental, con estudio previo valorativo por parte del Ayuntamiento de la capacidad de carga del monte y estudios sobre el ruido generado y su afección al ámbito.

2.-Respecto "un cambio de clasificación de este suelo, que al día de la fecha es Suelo Urbanizable de actuaciones especiales (...), a (...) Suelo Urbano, ya que en el mismo se albergan distintas instalaciones, entre otras la piscina municipal, recinto ferial, mercadillo municipal", y entendiendo que en términos normativos actuales se trata en



*realidad de suelo rústico de reserva, referido al ámbito de referencia (pol. 8 / parc. 20) se informa que se precisa el inicio ante el órgano sustantivo (Servicio de Urbanismo) del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada prevista en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental del Estado, art. 29 (en las condiciones del art. 16), considerando que la modificación del planeamiento municipal vigente está incluida en la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, art. 25.3.*

*Es de notar que, a efectos de tramitación administrativa, el ámbito del que se hace la consulta (pol. 8 / parc. 20) ha sido objeto de reclasificación parcial a suelo urbanizable de doble uso dotacional (zona verde y equipamiento), conforme con el correspondiente Plan Parcial de Mejora de las Normas Subsidiarias de Villarta de San Juan (informado ambientalmente mediante Resolución de 1-4-2008, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la evaluación ambiental del Plan Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Villarta de San Juan (Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 14-5-2008 / Corrección de errores, de 22-9-2008, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 14-10-2008), coincidiendo con la mencionada en esta resolución como "zona al norte de la superficie de actuación", por lo que la documentación técnica que se aportase (texto y grafía) deberá tenerlo en cuenta.*

*-Este informe se refiere exclusivamente a la consulta y documentación presentada, sin entenderse que pueda suplir a cualquier otro que sea necesario emitir según la legislación sectorial o específica desde esta Dirección Provincial o en la futura tramitación administrativa de las instalaciones pretendidas.*

#### **ACUERDO CPOTyU:**

Considerando la Documentación remitida por el Ayuntamiento de Villarta de San Juan, como consecuencia del acuerdo adoptado por la CPOTyU de sesión de 8 de Octubre de 2015, mediante el que Suspendió emitir el Informe Previo y Favorable solicitado por el Ayuntamiento respecto del Expediente de referencia.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el expediente por considerar que la obras que se pretende autorizar se ajustan a lo que se establece en el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en 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, con las siguientes condiciones:


1. El período de vigencia de la actividad provisional necesariamente deberá concretarse en la concesión de la correspondiente Licencia de Obras/Actividad que finalmente conceda el Ayuntamiento; no pudiendo ser por un periodo superior al que figura en la



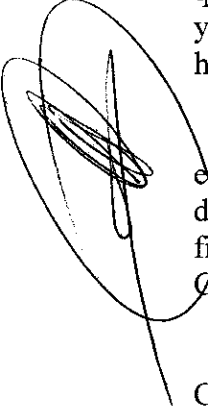


Cláusula nº 2 del “Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que han de regir para la Concesión del Uso Privativo del Dominio Público Municipal mediante la instalación de negocios de Hostelería en el Recinto Ferial”, durante la temporada del Verano de los años 2017 y 2018; y que iría desde el 31 de Mayo al 15 de Septiembre de cada uno de esos años.

2. Inscripción del promotor en el Registro de la Propiedad de la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la administración actuante.
3. Obtener las autorizaciones e informes sectoriales exigibles por la legislación vigente, según la naturaleza de la actividad; así como tener en cuenta y exigir en todo momento lo establecido en el Informe Ambiental (CON-CR-16-2413) del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, fechado el 18 de Abril de 2016.



Al objeto tanto del seguimiento y control de la Licencia Urbanística de carácter Provisional, que en su caso conceda finalmente el Ayuntamiento, como de comprobar lo que establece el Artículo 29, punto 5 y primer párrafo del punto 6, y el Artículo 18, punto 6, 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 Provisional finalmente concedida, donde figuren las condiciones que correspondan; debiendo especificar el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) en base al que finalmente ascienden las Obras y en función del que se devengará el correspondiente Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, ya que el mencionado PEM no figura en la Documentación Técnica del Expediente que ha remitido el Ayuntamiento.

B) Copia de la Inscripción Registral de las condiciones de la Licencia, según establece el Artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística/LOTAU; 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 el presente Informe Favorable.

C) Transcurrido el plazo de la Actividad, el Ayuntamiento deberá acreditar ante la CPOTyU el desmantelamiento de las Instalaciones, si fuera necesario, así como la restauración del terreno a su estado original, debiendo cumplirse además toda la Legislación Sectorial exigible dada la naturaleza de la Actividad.

**3.9 - VILLARTA DE SAN JUAN - Expediente 33/2015 para INSTALACIÓN DESMONTABLE QUIOSCO-BAR, promovido por D. PEDRO MENCHERO MUÑOZ, 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:** Polígono 8, parcela 20 – Espacio nº 1 “Parque de los Arenales”
- **Suelo:** No urbanizable de actuaciones especiales-Sistema General de Zonas verdes y Suelo No Urbanizable Protegido E5 “Los Arenales”.
- **Superficie de la parcela:** 60.258 m<sup>2</sup>
- **Superficie útil a construir:** 50,70 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Informe descriptivo de la actividad. Ángel Ramón Tajuelo Molina-Prados y José Antonio Galán Álvarez. Arquitectos Técnicos.
- **Duración de la actividad:** Verano de los años 2017 y 2018; concretamente del 31 de Mayo al 15 de Septiembre de cada año.
- **Uso y descripción:** El quiosco se encuentra en planta baja. Está dotado de los servicios de agua, electricidad y saneamiento.



El quiosco se encuentra instalado en el recinto urbanizado propiedad del ayuntamiento y da servicio al público situado en el dicho espacio exterior.

El quiosco cuenta con un espacio de barra desde el cual se realiza el servicio y otro espacio a través del cual se comunica con el exterior, a través de dos puertas, con uso de almacén.

#### Superficies útiles:

Kiosco-bar (barra) .....	17,40 m <sup>2</sup>
Kiosco-bar (almacén) .....	33,30 m <sup>2</sup>
Superficie útil total .....	50,70 m <sup>2</sup>

Estas superficies son todas de uso restringido, situándose el público en el exterior considerado como espacio exterior seguro.

**ESTRUCTURA:** El quiosco es de estructura prefabricada y desmontable. En este caso se trata de bastidores mediante perfiles tubulares de acero.

**CERRAMIENTOS:** Se trata de un quiosco desmontable cerrado perimetralmente por paneles de chapa de acero pintada.

### INSTALACIONES SANITARIAS Y APARATOS:



La acometida de agua, se realiza desde el colector municipal situado en el recinto urbanizado municipal.

Dada las características de la actividad, en el quiosco-bar existe un fregadero. Los caudales instantáneos de acuerdo a las normas básicas del Ministerio de Industria son los siguientes:

Lavamanos/Fregadero      0,10 l/s.

Se acomete a la red pública de saneamiento mediante los desagües de los aparatos que están realizados en PVC y están provistos de cierres hidráulicos.

Los aseos que dan servicio a esta área acotada, como al resto de quioscos que existen en este recinto municipal, son los comunes al recinto urbanizado perteneciente al Excmo. Ayuntamiento de Villarta de San Juan.

Existen dos módulos de aseos públicos, situados, según la documentación gráfica aportada. Pasamos a describir el equipamiento de estos aseos públicos:

Módulo de Aseos 1: Está dividido en dos zonas, aseos para caballeros y para señoras.

- Aseos para caballeros, dotado de lavabo, tres urinarios y dos cabinas con inodoro.
- Aseo para señoras, dotado de lavabo y dos cabinas con inodoro

Módulo de Aseos 2: Está dividido en dos zonas, aseos para caballeros y para señoras.

- Aseos para caballeros, dotado de lavabo, un urinario y una cabina con inodoro.
- Aseo para señoras, dotado de lavabo, una cabina con inodoro y un almacén de acceso restringido.

**INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y AUDIOVISUALES:** La instalación está realizada cumpliendo en todo momento el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Al tratarse de una actividad temporal y que se retoma durante, únicamente, la temporada de verano, el titular de la misma debe realizar una revisión de la instalación todas y cada una de las temporadas previa a su apertura.

#### **ANTECEDENTES:**

El Expediente 33/2015 de referencia fue tramitado anteriormente en Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de sesión de 8 de Octubre de 2015, adoptándose el acuerdo que se refleja a continuación.



Castilla-La Mancha

### ACUERDO CPOTyU DE SESIÓN DE 8 DE OCTUBRE DE 2015:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda SUSPENDER el Informe previo Favorable del expediente de referencia, hasta tanto se presente Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, dada la posible existencia de Paleodunas o alguna otra afección en el ámbito espacial donde se pretende implantar la presente Actividad Provisional.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá justificar el posible procedimiento administrativo, de Licitación o de Concesión, seguido por él en orden a adjudicar el desarrollo de una Actividad Provisional como la que contempla el presente expediente en Suelo de propiedad Municipal.

### NUEVA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:

El Ayuntamiento de Villarta de San Juan remite, en fechas 9 de Mayo de 2017 (R. de Salida nº 794) y 24 de Mayo de 2017 (R. de Salida nº 881), a efectos de que se emita el preceptivo Informe, la siguiente Documentación requerida por la CPOTyU en sesión de 8 de Octubre de 2015:

- Documentación justificativa del Procedimiento Administrativo seguido por el Ayuntamiento, relativo al acuerdo de la Junta de Gobierno Local de sesión Extraordinaria celebrada el 31 de Marzo de 2016 mediante la que se acordó la "Aprobación del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que han de regir en la concesión de un Uso Privativo anormal del Dominio Público Municipal mediante la instalación de Negocios de Hostelería en el Recinto Ferial durante las temporadas de verano de los ejercicios 2016/2017/2018 por Concurso (Contrato Negociado sin Publicidad).

Según se desprende de la Cláusula nº 2 del mencionado Pliego, la duración de la Concesión será para la temporada de verano de los años 2016, 2017 y 2018, siendo la Temporada de Explotación del 31 de Mayo al 15 de Septiembre de cada año.

- Informe Ambiental (CON-CR-16-2413) del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, fechado el 18 de Abril de 2016, cuyo contenido se refleja literalmente a continuación:

**INFORME ÚNICO QUE SE EMITE EN RELACIÓN CON LAS CONSULTAS AMBIENTALES DEL AYUNTAMIENTO DE VILLARTA DE SAN JUAN REALIZADAS MEDIANTE LOS ESCRITOS MENCIONADOS EN ANEJO ADJUNTO SOBRE PROYECTO DE SEIS "INSTALACIONES DESMONTABLES" (METÁLICAS) DE "QUIOSCO BAR" (2), "BAR DE COPAS" (1) Y "QUIOSCO DISCOTECA" (3) EN EL 'PARQUE DE LOS**



**ARENALES' (POL. 8 / PARC. 20), "A LA VISTA DEL ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE FECHA 8 DE OCTUBRE DE 2015 -Y- DADA LA POSIBLE EXISTENCIA DE PALEODUNAS O ALGUNA OTRA AFECCIÓN"  
EXPTE.: CON-CR-16-2413**

*Conforme con los dos requerimientos realizados, se comunica que:*

1.-Respecto los proyectos de referencia, que según el citado Acuerdo tendrán funcionamiento "de carácter temporal, solamente en la época estival, (...) en su mayor parte durante el horario nocturno", no están incluidos en la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, y tampoco en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental del Estado, por lo que no le es de aplicación el procedimiento reglado previsto.

*En relación con su ubicación, se ha obtenido informe del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales, de 26-2-2016, en el que se concluye que, respecto las paleodunas, "no se ve inconveniente en su realización". Aunque las instalaciones descritas resultan distantes a la vía pecuaria 'Cordel de las Carretas', inmediata a la parcela, se deberá siempre respetar en su anchura y una zona de protección ambiental de 5 m a ambos lados.*

*Además, los aseos dispondrán de depósitos estancos cuyo contenido será retirado periódicamente por gestor autorizado y los residuos generados en el montaje de las instalaciones y en su actividad serán destinados selectivamente también a gestor autorizado conforme con la normativa vigente en esta materia. También se tendrá en cuenta la normativa respecto la autovía inmediata. Tratándose de monte, se respetará la vegetación natural arbórea y arbustiva existente, precisándose de autorización expresa por el Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales si hubiera afección. A los efectos de limitación de la ocupación del monte, se deberá cumplir con la vigente Orden de 31-1-2003, de la Consejería de Obras Públicas, 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, art. 4.3 ("La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10 % de la superficie total de la finca en todos los casos").*

*En todo caso, la ampliación de construcciones o edificaciones precisará del previo informe ambiental, con estudio previo valorativo por parte del Ayuntamiento de la capacidad de carga del monte y estudios sobre el ruido generado y su afección al ámbito.*

2.-Respecto "un cambio de clasificación de este suelo, que al día de la fecha es Suelo Urbanizable de actuaciones especiales (...), a (...) Suelo Urbano, ya que en el mismo se albergan distintas instalaciones, entre otras la piscina municipal, recinto ferial, mercadillo municipal", y entendiendo que en términos normativos actuales se trata en



*realidad de suelo rústico de reserva, referido al ámbito de referencia (pol. 8 / parc. 20) se informa que se precisa el inicio ante el órgano sustantivo (Servicio de Urbanismo) del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada prevista en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental del Estado, art. 29 (en las condiciones del art. 16), considerando que la modificación del planeamiento municipal vigente está incluida en la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, art. 25.3.*

*Es de notar que, a efectos de tramitación administrativa, el ámbito del que se hace la consulta (pol. 8 / parc. 20) ha sido objeto de reclasificación parcial a suelo urbanizable de doble uso dotacional (zona verde y equipamiento), conforme con el correspondiente Plan Parcial de Mejora de las Normas Subsidiarias de Villarta de San Juan (informado ambientalmente mediante Resolución de 1-4-2008, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la evaluación ambiental del Plan Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Villarta de San Juan (Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 14-5-2008 / Corrección de errores, de 22-9-2008, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 14-10-2008), coincidiendo con la mencionada en esta resolución como "zona al norte de la superficie de actuación", por lo que la documentación técnica que se aportase (texto y grafía) deberá tenerlo en cuenta.*

*-Este informe se refiere exclusivamente a la consulta y documentación presentada, sin entenderse que pueda suplir a cualquier otro que sea necesario emitir según la legislación sectorial o específica desde esta Dirección Provincial o en la futura tramitación administrativa de las instalaciones pretendidas.*

### **ACUERDO CPOTyU:**

Considerando la Documentación remitida por el Ayuntamiento de Villarta de San Juan, como consecuencia del acuerdo adoptado por la CPOTyU de sesión de 8 de Octubre de 2015, mediante el que Suspendió emitir el Informe Previo y Favorable solicitado por el Ayuntamiento respecto del Expediente de referencia.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el expediente por considerar que la obras que se pretende autorizar se ajustan a lo que se establece en el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en 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, con las siguientes condiciones:

1. El período de vigencia de la actividad provisional necesariamente deberá concretarse en la concesión de la correspondiente Licencia de Obras/Actividad que finalmente conceda el Ayuntamiento; no pudiendo ser por un periodo superior al que figura en la



Cláusula nº 2 del “Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que han de regir para la Concesión del Uso Privativo del Dominio Público Municipal mediante la instalación de negocios de Hostelería en el Recinto Ferial”, durante la temporada del Verano de los años 2017 y 2018; y que iría desde el 31 de Mayo al 15 de Septiembre de cada uno de esos años.

2. Inscripción del promotor en el Registro de la Propiedad de la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la administración actuante.
3. Obtener las autorizaciones e informes sectoriales exigibles por la legislación vigente, según la naturaleza de la actividad; así como tener en cuenta y exigir en todo momento lo establecido en el Informe Ambiental (CON-CR-16-2413) del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, fechado el 18 de Abril de 2016.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Licencia Urbanística de carácter Provisional, que en su caso conceda finalmente el Ayuntamiento, como de comprobar lo que establece el Artículo 29, punto 5 y primer párrafo del punto 6, y el Artículo 18, punto 6, 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 Provisional finalmente concedida, donde figuren las condiciones que correspondan; debiendo especificar el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) en base al que finalmente ascienden las Obras y en función del que se devengará el correspondiente Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, ya que el mencionado PEM no figura en la Documentación Técnica del Expediente que ha remitido el Ayuntamiento.

B) Copia de la Inscripción Registral de las condiciones de la Licencia, según establece el Artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística/LOTAU; 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 el presente Informe Favorable.

C) Transcurrido el plazo de la Actividad, el Ayuntamiento deberá acreditar ante la CPOTyU el desmantelamiento de las Instalaciones, si fuera necesario, así como la restauración del terreno a su estado original, debiendo cumplirse además toda la Legislación Sectorial exigible dada la naturaleza de la Actividad.

**3.10 - VILLARTA DE SAN JUAN - Expediente 34/2015 para INSTALACIÓN DESMONTABLE QUIOSCO-DISCOTECA, promovido por D. JAIME FERNÁNDEZ MUÑOZ, 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:** Polígono 8, parcela 20 – Espacio nº 4 “Parque de los Arenales”
- **Suelo:** No urbanizable de actuaciones especiales-Sistema General de Zonas verdes y Suelo No Urbanizable Protegido E5 “Los Arenales”.
- **Superficie de la parcela:** 60.258 m<sup>2</sup>
- **Superficie útil a construir:** 78,70 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Informe descriptivo de la actividad. Ángel Ramón Tajuelo Molina-Prados y José Antonio Galán Álvarez. Arquitectos Técnicos.
- **Duración de la actividad:** Verano de los años 2017 y 2018; concretamente del 31 de Mayo al 15 de Septiembre de cada año.
- **Uso y descripción:** El recinto se encuentra en planta baja. Está dotado de los servicios de agua, electricidad y saneamiento. El recinto acotado por el vallado perimetral irregular de 66,34 metros. En el interior del recinto vallado se encuentra un quiosco principal donde se dispone la barra y el servicio de bar, una parte delimitada con vallado desmontable, para usar como almacén, y otro pequeño quiosco que hace las funciones de cabina para poner música. En el centro del área acotada por el vallado se sitúa una estructura tubular prefabricada (Carpa), sobre la cual se dispone una lona de cubrición.

### **Superficies útiles:**

Quiosco-bar (barra) .....	27,30 m <sup>2</sup>
Quiosco (cabina) .....	3,71 m <sup>2</sup>
Carpa (pista de baile).....	47,69 m <sup>2</sup>
Resto del recinto (pista de baile) .....	143,66 m <sup>2</sup>
Delimitación de zona de almacenaje .....	14,24 m <sup>2</sup>
 Superficie útil total .....	 236,60 m <sup>2</sup>
Zona de público total (espacio exterior).....	191,35 m <sup>2</sup>

**ESTRUCTURA:** Los quioscos son estructuras prefabricadas y desmontables. En el caso de la estructura tubular de acero existente en el centro de la zona denominada pista, se trata de una estructura prefabricada de acero tubular, el propietario debe disponer del certificado de estabilidad de la misma.

**CERRAMIENTOS:** El cerramiento del recinto de la actividad descrita se realiza mediante un vallado de simple torsión cubierto por caña natural y textiles de fibras artificiales. Los quioscos instalados en el interior son de diferente naturaleza:





- Quiosco-bar (barra): Se trata de un quiosco desmontable cerrado perimetralmente por paneles de chapa de acero pintada.
- Quiosco-cabina: Se trata de un quiosco desmontable cerrado perimetralmente por paneles de chapa de acero pintada.
- Delimitación de zona de almacenaje: Se trata de un vallado de simple torsión cubierto por caña natural y textiles de fibras artificiales.

#### INSTALACIONES SANITARIAS Y APARATOS:

La acometida de agua, se realiza desde el colector municipal situado en el recinto urbanizado municipal.

Dada las características de la actividad, en el quiosco-bar existe un fregadero. Los caudales instantáneos de acuerdo a las normas básicas del Ministerio de Industria son los siguientes:

Lavamanos/Fregadero      0,10 l/s.

Se acomete a la red pública de saneamiento mediante los desagües de los aparatos que están realizados en PVC y están provistos de cierres hidráulicos.

Los aseos que dan servicio a este área acotada, como al resto de quioscos que existen en este recinto municipal, son los comunes al recinto urbanizado perteneciente al Excmo. Ayuntamiento de Villarta de San Juan.

Existen dos módulos de aseos públicos, situados, según la documentación gráfica aportada. Pasamos a describir el equipamiento de estos aseos públicos:

Módulo de Aseos 1: Está dividido en dos zonas, aseos para caballeros y para señoras.

- Aseos para caballeros, dotado de lavabo, tres urinarios y dos cabinas con inodoro.
- Aseo para señoras, dotado de lavabo y dos cabinas con inodoro

Módulo de Aseos 2: Está dividido en dos zonas, aseos para caballeros y para señoras.

- Aseos para caballeros, dotado de lavabo, un urinario y una cabina con inodoro.
- Aseo para señoras, dotado de lavabo, una cabina con inodoro y un almacén de acceso restringido.

**INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y AUDIOVISUALES:** La instalación está realizada cumpliendo en todo momento el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.



Al tratarse de una actividad temporal y que se retoma durante, únicamente, la temporada de verano, el titular de la misma debe realizar una revisión de la instalación todas y cada una de las temporadas previa a su apertura.

#### **ANTECEDENTES:**

El Expediente 34/2015 de referencia fue tramitado anteriormente en Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de sesión de 8 de Octubre de 2015, adoptándose el acuerdo que se refleja a continuación.

#### **ACUERDO CPOTyU DE SESIÓN DE 8 DE OCTUBRE DE 2015:**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **SUSPENDER** el Informe previo Favorable del expediente de referencia, hasta tanto se presente Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, dada la posible existencia de Paleodunas o alguna otra afección en el ámbito espacial donde se pretende implantar la presente Actividad Provisional.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá justificar el posible procedimiento administrativo, de Licitación o de Concesión, seguido por él en orden a adjudicar el desarrollo de una Actividad Provisional como la que contempla el presente expediente en Suelo de propiedad Municipal.

#### **NUEVA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:**

El Ayuntamiento de Villarta de San Juan remite, en fechas 9 de Mayo de 2017 (R. de Salida nº 794) y 24 de Mayo de 2017 (R. de Salida nº 881), a efectos de que se emita el preceptivo Informe, la siguiente Documentación requerida por la CPOTyU en sesión de 8 de Octubre de 2015:

- Documentación justificativa del Procedimiento Administrativo seguido por el Ayuntamiento, relativo al acuerdo de la Junta de Gobierno Local de sesión Extraordinaria celebrada el 31 de Marzo de 2016 mediante la que se acordó la “Aprobación del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que han de regir en la concesión de un Uso Privativo anormal del Dominio Público Municipal mediante la instalación de Negocios de Hostelería en el Recinto Ferial durante las temporadas de verano de los ejercicios 2016/2017/2018 por Concurso (Contrato Negociado sin Publicidad).”

Según se desprende de la Cláusula nº 2 del mencionado Pliego, la duración de la Concesión será para la temporada de verano de los años 2016, 2017 y 2018, siendo la Temporada de Explotación del 31 de Mayo al 15 de Septiembre de cada año.



- Informe Ambiental (CON-CR-16-2413) del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, fechado el 18 de Abril de 2016, cuyo contenido se refleja literalmente a continuación:

**INFORME ÚNICO QUE SE EMITE EN RELACIÓN CON LAS CONSULTAS AMBIENTALES DEL AYUNTAMIENTO DE VILLARTA DE SAN JUAN REALIZADAS MEDIANTE LOS ESCRITOS MENCIONADOS EN ANEJO ADJUNTO SOBRE PROYECTO DE SEIS “INSTALACIONES DESMONTABLES” (METÁLICAS) DE “QUIOSCO BAR” (2), “BAR DE COPAS” (1) Y “QUIOSCO DISCOTECA” (3) EN EL ‘PARQUE DE LOS ARENALES’ (POL. 8 / PARC. 20), “A LA VISTA DEL ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE FECHA 8 DE OCTUBRE DE 2015 -Y- DADA LA POSIBLE EXISTENCIA DE PALEODUNAS O ALGUNA OTRA AFECCIÓN”  
EXpte.: CON-CR-16-2413**

*Conforme con los dos requerimientos realizados, se comunica que:*

1.-Respecto los proyectos de referencia, que según el citado Acuerdo tendrán funcionamiento “de carácter temporal, solamente en la época estival, (...) en su mayor parte durante el horario nocturno”, no están incluidos en la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, y tampoco en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental del Estado, por lo que no le es de aplicación el procedimiento reglado previsto.

*En relación con su ubicación, se ha obtenido informe del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales, de 26-2-2016, en el que se concluye que, respecto las paleodunas, “no se ve inconveniente en su realización”. Aunque las instalaciones descritas resultan distantes a la vía pecuaria ‘Cordel de las Carretas’, inmediata a la parcela, se deberá siempre respetar en su anchura y una zona de protección ambiental de 5 m a ambos lados.*

*Además, los aseos dispondrán de depósitos estancos cuyo contenido será retirado periódicamente por gestor autorizado y los residuos generados en el montaje de las instalaciones y en su actividad serán destinados selectivamente también a gestor autorizado conforme con la normativa vigente en esta materia. También se tendrá en cuenta la normativa respecto la autovía inmediata. Tratándose de monte, se respetará la vegetación natural arbórea y arbustiva existente, precisándose de autorización expresa por el Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales si hubiera afección. A los efectos de limitación de la ocupación del monte, se deberá cumplir con la vigente Orden de 31-1-2003, de la Consejería de Obras Públicas, 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, art. 4.3*



*("La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10 % de la superficie total de la finca en todos los casos").*

*En todo caso, la ampliación de construcciones o edificaciones precisará del previo informe ambiental, con estudio previo valorativo por parte del Ayuntamiento de la capacidad de carga del monte y estudios sobre el ruido generado y su afección al ámbito.*

*2.-Respecto "un cambio de clasificación de este suelo, que al día de la fecha es Suelo Urbanizable de actuaciones especiales (...), a (...) Suelo Urbano, ya que en el mismo se albergan distintas instalaciones, entre otras la piscina municipal, recinto ferial, mercadillo municipal", y entendiendo que en términos normativos actuales se trata en realidad de suelo rústico de reserva, referido al ámbito de referencia (pol. 8 / parc. 20) se informa que se precisa el inicio ante el órgano sustantivo (Servicio de Urbanismo) del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada prevista en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental del Estado, art. 29 (en las condiciones del art. 16), considerando que la modificación del planeamiento municipal vigente está incluida en la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, art. 25.3.*

*Es de notar que, a efectos de tramitación administrativa, el ámbito del que se hace la consulta (pol. 8 / parc. 20) ha sido objeto de reclasificación parcial a suelo urbanizable de doble uso dotacional (zona verde y equipamiento), conforme con el correspondiente Plan Parcial de Mejora de las Normas Subsidiarias de Villarta de San Juan (informado ambientalmente mediante Resolución de 1-4-2008, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la evaluación ambiental del Plan Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Villarta de San Juan (Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 14-5-2008 / Corrección de errores, de 22-9-2008, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 14-10-2008), coincidiendo con la mencionada en esta resolución como "zona al norte de la superficie de actuación", por lo que la documentación técnica que se aportase (texto y grafía) deberá tenerlo en cuenta.*

*-Este informe se refiere exclusivamente a la consulta y documentación presentada, sin entenderse que pueda suplir a cualquier otro que sea necesario emitir según la legislación sectorial o específica desde esta Dirección Provincial o en la futura tramitación administrativa de las instalaciones pretendidas.*

#### **ACUERDO CPOTyU:**

Considerando la Documentación remitida por el Ayuntamiento de Villarta de San Juan, como consecuencia del acuerdo adoptado por la CPOTyU de sesión de 8 de Octubre de 2015, mediante el que Suspendió emitir el Informe Previo y Favorable solicitado por el Ayuntamiento respecto del Expediente de referencia.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el expediente por considerar que la obras que se pretende autorizar se ajustan a lo que se establece en el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en 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, con las siguientes condiciones:

1. El período de vigencia de la actividad provisional necesariamente deberá concretarse en la concesión de la correspondiente Licencia de Obras/Actividad que finalmente conceda el Ayuntamiento; no pudiendo ser por un periodo superior al que figura en la Cláusula nº 2 del “Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que han de regir para la Concesión del Uso Privativo del Dominio Público Municipal mediante la instalación de negocios de Hostelería en el Recinto Ferial”, durante la temporada del Verano de los años 2017 y 2018; y que iría desde el 31 de Mayo al 15 de Septiembre de cada uno de esos años.
2. Inscripción del promotor en el Registro de la Propiedad de la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la administración actuante.
3. Obtener las autorizaciones e informes sectoriales exigibles por la legislación vigente, según la naturaleza de la actividad; así como tener en cuenta y exigir en todo momento lo establecido en el Informe Ambiental (CON-CR-16-2413) del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, fechado el 18 de Abril de 2016.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Licencia Urbanística de carácter Provisional, que en su caso conceda finalmente el Ayuntamiento, como de comprobar lo que establece el Artículo 29, punto 5 y primer párrafo del punto 6, y el Artículo 18, punto 6, 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 Provisional finalmente concedida, donde figuren las condiciones que correspondan; debiendo especificar el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) en base al que finalmente ascienden las Obras y en función del que se devengará el correspondiente Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, ya que el mencionado PEM no figura en la Documentación Técnica del Expediente que ha remitido el Ayuntamiento.

B) Copia de la Inscripción Registral de las condiciones de la Licencia, según establece el Artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística/LOTAU; 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 el presente Informe Favorable.

C) Transcurrido el plazo de la Actividad, el Ayuntamiento deberá acreditar ante la CPOTyU el desmantelamiento de las Instalaciones, si fuera necesario, así como la restauración del terreno a su estado original, debiendo cumplirse además toda la Legislación Sectorial exigible dada la naturaleza de la Actividad.

**3.11 - VILLARTA DE SAN JUAN - Expediente 35/2015 para INSTALACIÓN DESMONTABLE QUIOSCO-BAR, promovido por D. RUBÉN ÚBEDA FERNÁNDEZ DE LA PUEBLA, 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:** Polígono 8, parcela 20 – Espacio nº 2 “Parque de los Arenales”
- **Suelo:** No urbanizable de actuaciones especiales-Sistema General de Zonas verdes y Suelo No Urbanizable Protegido E5 “Los Arenales”.
- **Superficie de la parcela:** 60.258 m<sup>2</sup>
- **Superficie útil a construir:** 69,09 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Informe descriptivo de la actividad. Ángel Ramón Tajuelo Molina-Prados y José Antonio Galán Álvarez. Arquitectos Técnicos.
- **Duración de la actividad:** Verano de los años 2017 y 2018; concretamente del 31 de Mayo al 15 de Septiembre de cada año.
- **Uso y descripción:** El quiosco se encuentra en planta baja, está compuesto por dos partes, la zona de barra y almacén y otra zona de porche. Está dotado de los servicios de agua, electricidad y saneamiento.

El quiosco se encuentra instalado en el recinto urbanizado propiedad del ayuntamiento y da servicio al público situado en el dicho espacio exterior.

El quiosco cuenta con un espacio de barra desde el cual se realiza el servicio y otro espacio a través del cual se comunica con el exterior, a través de una puerta, con uso de almacén.

#### Superficies útiles:

Kiosco-bar (barra) .....	25,26 m <sup>2</sup>
Kiosco-bar (almacén) .....	7,84 m <sup>2</sup>
Carpa .....	35,99 m <sup>2</sup>



Castilla-La Mancha

Superficie útil total..... 69,09 m<sup>2</sup>

Estas superficies de barra y almacén son de uso restringido, situándose el público en carpa y exterior, considerándose todo ello como espacio exterior seguro.

**ESTRUCTURA:** El quiosco y carpa es de estructura prefabricada y desmontable. En este caso el quiosco se trata de bastidores mediante perfiles tubulares de acero, mientras que la carpa se trata de perfiles tubulares de acero.

**CERRAMIENTOS:** El quiosco es desmontable, cerrado perimetralmente por paneles de chapa de acero pintada.

#### INSTALACIONES SANITARIAS Y APARATOS:

La acometida de agua, se realiza desde el colector municipal situado en el recinto urbanizado municipal.

Dada las características de la actividad, en el terraza-bar existe un fregadero. Los caudales instantáneos de acuerdo a las normas básicas del Ministerio de Industria son los siguientes:

Lavamanos/Fregadero      0,10 l/s.

Se acomete a la red pública de saneamiento mediante los desagües de los aparatos que están realizados en PVC y están provistos de cierres hidráulicos.

Los aseos que dan servicio a este área acotada, como al resto de quioscos que existen en este recinto municipal, son los comunes al recinto urbanizado perteneciente al Excmo. Ayuntamiento de Villarta de San Juan.

Existen dos módulos de aseos públicos, situados, según la documentación gráfica aportada. Pasamos a describir el equipamiento de estos aseos públicos:

**Módulo de Aseos 1:** Está dividido en dos zonas, aseos para caballeros y para señoras.

- Aseos para caballeros, dotado de lavabo, tres urinarios y dos cabinas con inodoro.
- Aseo para señoras, dotado de lavabo y dos cabinas con inodoro

**Módulo de Aseos 2:** Está dividido en dos zonas, aseos para caballeros y para señoras.

- Aseos para caballeros, dotado de lavabo, un urinario y una cabina con inodoro.
- Aseo para señoras, dotado de lavabo, una cabina con inodoro y un almacén de acceso restringido.



Castilla-La Mancha

**INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y AUDIOVISUALES:** La instalación está realizada cumpliendo en todo momento el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Al tratarse de una actividad temporal y que se retoma durante, únicamente, la temporada de verano, el titular de la misma debe realizar una revisión de la instalación todas y cada una de las temporadas previa a su apertura.

### **ANTECEDENTES:**

El Expediente 35/2015 de referencia fue tramitado anteriormente en Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de sesión de 8 de Octubre de 2015, adoptándose el acuerdo que se refleja a continuación.

### **ACUERDO CPOTyU DE SESIÓN DE 8 DE OCTUBRE DE 2015:**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **SUSPENDER** el Informe previo Favorable del expediente de referencia, hasta tanto se presente Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, dada la posible existencia de Paleodunas o alguna otra afección en el ámbito espacial donde se pretende implantar la presente Actividad Provisional.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá justificar el posible procedimiento administrativo, de Licitación o de Concesión, seguido por él en orden a adjudicar el desarrollo de una Actividad Provisional como la que contempla el presente expediente en Suelo de propiedad Municipal.

### **NUEVA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:**

El Ayuntamiento de Villarta de San Juan remite, en fechas 9 de Mayo de 2017 (R. de Salida nº 794) y 24 de Mayo de 2017 (R. de Salida nº 881), a efectos de que se emita el preceptivo Informe, la siguiente Documentación requerida por la CPOTyU en sesión de 8 de Octubre de 2015:

- Documentación justificativa del Procedimiento Administrativo seguido por el Ayuntamiento, relativo al acuerdo de la Junta de Gobierno Local de sesión Extraordinaria celebrada el 31 de Marzo de 2016 mediante la que se acordó la “Aprobación del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que han de regir en la concesión de un Uso Privativo anormal del Dominio Público Municipal mediante la instalación de Negocios de Hostelería en el Recinto Ferial durante las temporadas de verano de los ejercicios 2016/2017/2018 por Concurso (Contrato Negociado sin Publicidad).”



Según se desprende de la Cláusula nº 2 del mencionado Pliego, la duración de la Concesión será para la temporada de verano de los años 2016, 2017 y 2018, siendo la Temporada de Explotación del 31 de Mayo al 15 de Septiembre de cada año.

- Informe Ambiental (CON-CR-16-2413) del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, fechado el 18 de Abril de 2016, cuyo contenido se refleja literalmente a continuación:

**INFORME ÚNICO QUE SE EMITE EN RELACIÓN CON LAS CONSULTAS AMBIENTALES DEL AYUNTAMIENTO DE VILLARTA DE SAN JUAN REALIZADAS MEDIANTE LOS ESCRITOS MENCIONADOS EN ANEJO ADJUNTO SOBRE PROYECTO DE SEIS "INSTALACIONES DESMONTABLES" (METÁLICAS) DE "QUIOSCO BAR" (2), "BAR DE COPAS" (1) Y "QUIOSCO DISCOTECA" (3) EN EL 'PARQUE DE LOS ARENALES' (POL. 8 / PARC. 20), "A LA VISTA DEL ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE FECHA 8 DE OCTUBRE DE 2015 -Y- DADA LA POSIBLE EXISTENCIA DE PALEODUNAS O ALGUNA OTRA AFECCIÓN" EXPTE.: CON-CR-16-2413**

*Conforme con los dos requerimientos realizados, se comunica que:*

1.-Respecto los proyectos de referencia, que según el citado Acuerdo tendrán funcionamiento "de carácter temporal, solamente en la época estival, (...) en su mayor parte durante el horario nocturno", no están incluidos en la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, y tampoco en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental del Estado, por lo que no le es de aplicación el procedimiento reglado previsto.

*En relación con su ubicación, se ha obtenido informe del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales, de 26-2-2016, en el que se concluye que, respecto las paleodunas, "no se ve inconveniente en su realización". Aunque las instalaciones descritas resultan distantes a la vía pecuaria 'Cordel de las Carretas', inmediata a la parcela, se deberá siempre respetar en su anchura y una zona de protección ambiental de 5 m a ambos lados.*

*Además, los aseos dispondrán de depósitos estancos cuyo contenido será retirado periódicamente por gestor autorizado y los residuos generados en el montaje de las instalaciones y en su actividad serán destinados selectivamente también a gestor autorizado conforme con la normativa vigente en esta materia. También se tendrá en cuenta la normativa respecto la autovía inmediata. Tratándose de monte, se respetará la vegetación natural arbórea y arbustiva existente, precisándose de autorización expresa por el Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales si hubiera afección. A los efectos de limitación de la ocupación del monte, se deberá cumplir con la vigente Orden de 31-1-2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la*



Castilla-La Mancha

*Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, art. 4.3 ("La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10 % de la superficie total de la finca en todos los casos").*

*En todo caso, la ampliación de construcciones o edificaciones precisará del previo informe ambiental, con estudio previo valorativo por parte del Ayuntamiento de la capacidad de carga del monte y estudios sobre el ruido generado y su afección al ámbito.*

*2.-Respecto "un cambio de clasificación de este suelo, que al día de la fecha es Suelo Urbanizable de actuaciones especiales (...), a (...) Suelo Urbano, ya que en el mismo se albergan distintas instalaciones, entre otras la piscina municipal, recinto ferial, mercadillo municipal", y entendiendo que en términos normativos actuales se trata en realidad de suelo rústico de reserva, referido al ámbito de referencia (pol. 8 / parc. 20) se informa que se precisa el inicio ante el órgano sustantivo (Servicio de Urbanismo) del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada prevista en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental del Estado, art. 29 (en las condiciones del art. 16), considerando que la modificación del planeamiento municipal vigente está incluida en la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, art. 25.3.*

*Es de notar que, a efectos de tramitación administrativa, el ámbito del que se hace la consulta (pol. 8 / parc. 20) ha sido objeto de reclasificación parcial a suelo urbanizable de doble uso dotacional (zona verde y equipamiento), conforme con el correspondiente Plan Parcial de Mejora de las Normas Subsidiarias de Villarta de San Juan (informado ambientalmente mediante Resolución de 1-4-2008, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la evaluación ambiental del Plan Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Villarta de San Juan (Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 14-5-2008 / Corrección de errores, de 22-9-2008, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 14-10-2008), coincidiendo con la mencionada en esta resolución como "zona al norte de la superficie de actuación", por lo que la documentación técnica que se aportase (texto y grafía) deberá tenerlo en cuenta.*

*-Este informe se refiere exclusivamente a la consulta y documentación presentada, sin entenderse que pueda suplir a cualquier otro que sea necesario emitir según la legislación sectorial o específica desde esta Dirección Provincial o en la futura tramitación administrativa de las instalaciones pretendidas.*

#### **ACUERDO CPOTyU:**

Considerando la Documentación remitida por el Ayuntamiento de Villarta de San Juan, como consecuencia del acuerdo adoptado por la CPOTyU de sesión de 8 de Octubre

**Consejería de Fomento**

**Dirección Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 - 5ª Planta 13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
www.castillalamancha.es



de 2015, mediante el que Suspendió emitir el Informe Previo y Favorable solicitado por el Ayuntamiento respecto del Expediente de referencia.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el expediente por considerar que la obras que se pretende autorizar se ajustan a lo que se establece en el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en 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, con las siguientes condiciones:

1. El período de vigencia de la actividad provisional necesariamente deberá concretarse en la concesión de la correspondiente Licencia de Obras/Actividad que finalmente conceda el Ayuntamiento; no pudiendo ser por un periodo superior al que figura en la Cláusula nº 2 del “Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que han de regir para la Concesión del Uso Privativo del Dominio Público Municipal mediante la instalación de negocios de Hostelería en el Recinto Ferial”, durante la temporada del Verano de los años 2017 y 2018; y que iría desde el 31 de Mayo al 15 de Septiembre de cada uno de esos años.
2. Inscripción del promotor en el Registro de la Propiedad de la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la administración actuante.
3. Obtener las autorizaciones e informes sectoriales exigibles por la legislación vigente, según la naturaleza de la actividad; así como tener en cuenta y exigir en todo momento lo establecido en el Informe Ambiental (CON-CR-16-2413) del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, fechado el 18 de Abril de 2016.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Licencia Urbanística de carácter Provisional, que en su caso conceda finalmente el Ayuntamiento, como de comprobar lo que establece el Artículo 29, punto 5 y primer párrafo del punto 6, y el Artículo 18, punto 6, 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 Provisional finalmente concedida, donde figuren las condiciones que correspondan; debiendo especificar el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) en base al que finalmente ascienden las Obras y en función del que se devengará el correspondiente Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, ya que el mencionado PEM no figura en la Documentación Técnica del Expediente que ha remitido el Ayuntamiento.



B) Copia de la Inscripción Registral de las condiciones de la Licencia, según establece el Artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística/LOTAU; 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 el presente Informe Favorable.

C) Transcurrido el plazo de la Actividad, el Ayuntamiento deberá acreditar ante la CPOTyU el desmantelamiento de las Instalaciones, si fuera necesario, así como la restauración del terreno a su estado original, debiendo cumplirse además toda la Legislación Sectorial exigible dada la naturaleza de la Actividad.

**3.12 - VILLARTA DE SAN JUAN - Expediente 36/2015 para INSTALACIÓN DESMONTABLE QUIOSCO-DISCOTECA, promovido por D. ROMÁN ÚBEDA AUÑÓN, 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:** Polígono 8, parcela 20 – Espacio nº 3 “Parque de los Arenales”
- **Suelo:** No urbanizable de actuaciones especiales-Sistema General de Zonas verdes y Suelo No Urbanizable Protegido E5 “Los Arenales”.
- **Superficie de la parcela:** 60.258 m<sup>2</sup>
- **Superficie útil a construir:** 30,73 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Informe descriptivo de la actividad. Ángel Ramón Tajuelo Molina-Prados y José Antonio Galán Álvarez. Arquitectos Técnicos.
- **Duración de la actividad:** Verano de los años 2017 y 2018; concretamente del 31 de Mayo al 15 de Septiembre de cada año.
- **Uso y descripción:** El recinto se encuentra en planta baja. Está dotado de los servicios de agua, electricidad y saneamiento. El recinto acotado por el vallado perimetral consta de dos laterales de 16 m y otros dos de 13 m.

En el interior del recinto vallado se encuentra un quiosco principal donde se dispone la barra y el servicio de bar con un pequeño almacén compartimentado, otro pequeño quiosco que hace las funciones de cabina para poner música y un pequeño porche prefabricado de madera. En el centro del área acotada por el vallado se sitúa una estructura prefabricada tipo Truss circular, sobre la cual se dispone una lona de cubrición.

Superficies útiles:



Quiosco-bar (barra) .....	17,94 m <sup>2</sup>
Quiosco-bar (almacén) .....	5,13 m <sup>2</sup>
Quiosco (cabina) .....	2,66 m <sup>2</sup>
Porche.....	5,00 m <sup>2</sup>
Resto del recinto (pista de baile).....	180,07 m <sup>2</sup>
Superficie útil total .....	210,80 m <sup>2</sup>
Zona de público total (espacio exterior).....	180,07 m <sup>2</sup>

**ESTRUCTURA:** Los quioscos son estructuras prefabricadas y desmontables. En el caso de la estructura tipo Truss existente en el centro de la zona denominada pista, se trata de una estructura normalizada y certificada por el fabricante, por lo que el propietario debe disponer del certificado de estabilidad de la misma.

**CERRAMIENTOS:** El cerramiento del recinto de la actividad descrita se realiza mediante un vallado de simple torsión cubierto por caña natural y textiles de fibras artificiales. Los quioscos instalados en el interior son de diferente naturaleza:



- Quiosco-bar (barra y almacén): Se trata de un quiosco desmontable cerrado perimetralmente por paneles de chapa de acero pintada.
- Quiosco-cabina: Se trata de un quiosco prefabricado de poliéster, por lo que todos sus cerramientos están compuestos por este material.

#### INSTALACIONES SANITARIAS Y APARATOS:

La acometida de agua, se realiza desde el colector municipal situado en el recinto urbanizado municipal.

Dada las características de la actividad, en el quiosco-bar existe un fregadero. Los caudales instantáneos de acuerdo a las normas básicas del Ministerio de Industria son los siguientes:

Lavamanos/Fregadero      0,10 l/s.

Se acomete a la red pública de saneamiento mediante los desagües de los aparatos que están realizados en PVC y están provistos de cierres hidráulicos.

Los aseos que dan servicio a este área acotada, como al resto de quioscos que existen en este recinto municipal, son los comunes al recinto urbanizado perteneciente al Excmo. Ayuntamiento de Villarta de San Juan.

Existen dos módulos de aseos públicos, situados, según la documentación gráfica aportada. Pasamos a describir el equipamiento de estos aseos públicos:

Módulo de Aseos 1: Está dividido en dos zonas, aseos para caballeros y para señoras.

- Aseos para caballeros, dotado de lavabo, tres urinarios y dos cabinas con inodoro.
- Aseo para señoras, dotado de lavabo y dos cabinas con inodoro

Módulo de Aseos 2: Está dividido en dos zonas, aseos para caballeros y para señoras.

- Aseos para caballeros, dotado de lavabo, un urinario y una cabina con inodoro.
- Aseo para señoras, dotado de lavabo, una cabina con inodoro y un almacén de acceso restringido.

**INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y AUDIOVISUALES:** La instalación está realizada cumpliendo en todo momento el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Al tratarse de una actividad temporal y que se retoma durante, únicamente, la temporada de verano, el titular de la misma debe realizar una revisión de la instalación todas y cada una de las temporadas previa a su apertura.



#### **ANTECEDENTES:**

El Expediente 36/2015 de referencia fue tramitado anteriormente en Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de sesión de 8 de Octubre de 2015, adoptándose el acuerdo que se refleja a continuación.



#### **ACUERDO CPOTyU DE SESIÓN DE 8 DE OCTUBRE DE 2015:**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **SUSPENDER** el Informe previo Favorable del expediente de referencia, hasta tanto se presente Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, dada la posible existencia de Paleodunas o alguna otra afección en el ámbito espacial donde se pretende implantar la presente Actividad Provisional.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá justificar el posible procedimiento administrativo, de Licitación o de Concesión, seguido por él en orden a adjudicar el desarrollo de una Actividad Provisional como la que contempla el presente expediente en Suelo de propiedad Municipal.

#### **NUEVA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:**


El Ayuntamiento de Villarta de San Juan remite, en fechas 9 de Mayo de 2017 (R. de Salida nº 794) y 24 de Mayo de 2017 (R. de Salida nº 881), a efectos de que se emita

el preceptivo Informe, la siguiente Documentación requerida por la CPOTyU en sesión de 8 de Octubre de 2015:

- Documentación justificativa del Procedimiento Administrativo seguido por el Ayuntamiento, relativo al acuerdo de la Junta de Gobierno Local de sesión Extraordinaria celebrada el 31 de Marzo de 2016 mediante la que se acordó la “Aprobación del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que han de regir en la concesión de un Uso Privativo anormal del Dominio Público Municipal mediante la instalación de Negocios de Hostelería en el Recinto Ferial durante las temporadas de verano de los ejercicios 2016/2017/2018 por Concurso (Contrato Negociado sin Publicidad).”


Según se desprende de la Cláusula nº 2 del mencionado Pliego, la duración de la Concesión será para la temporada de verano de los años 2016, 2017 y 2018, siendo la Temporada de Explotación del 31 de Mayo al 15 de Septiembre de cada año.

- Informe Ambiental (CON-CR-16-2413) del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, fechado el 18 de Abril de 2016, cuyo contenido se refleja literalmente a continuación:



**INFORME ÚNICO QUE SE EMITE EN RELACIÓN CON LAS CONSULTAS AMBIENTALES DEL AYUNTAMIENTO DE VILLARTA DE SAN JUAN REALIZADAS MEDIANTE LOS ESCRITOS MENCIONADOS EN ANEJO ADJUNTO SOBRE PROYECTO DE SEIS “INSTALACIONES DESMONTABLES” (METÁLICAS) DE “QUIOSCO BAR” (2), “BAR DE COPAS” (1) Y “QUIOSCO DISCOTECA” (3) EN EL ‘PARQUE DE LOS ARENALES’ (POL. 8 / PARC. 20), “A LA VISTA DEL ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE FECHA 8 DE OCTUBRE DE 2015 -Y- DADA LA POSIBLE EXISTENCIA DE PALEODUNAS O ALGUNA OTRA AFECCIÓN”**  
**EXPTE.: CON-CR-16-2413**

*Conforme con los dos requerimientos realizados, se comunica que:*



1.-Respecto los proyectos de referencia, que según el citado Acuerdo tendrán funcionamiento “de carácter temporal, solamente en la época estival, (...) en su mayor parte durante el horario nocturno”, no están incluidos en la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, y tampoco en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental del Estado, por lo que no le es de aplicación el procedimiento reglado previsto.

*En relación con su ubicación, se ha obtenido informe del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales, de 26-2-2016, en el que se concluye que, respecto las paleodunas, “no se ve inconveniente en su realización”. Aunque las instalaciones descritas resultan distantes a la vía pecuaria ‘Cordel de las Carretas’, inmediata a la*



*parcela, se deberá siempre respetar en su anchura y una zona de protección ambiental de 5 m a ambos lados.*

*Además, los aseos dispondrán de depósitos estancos cuyo contenido será retirado periódicamente por gestor autorizado y los residuos generados en el montaje de las instalaciones y en su actividad serán destinados selectivamente también a gestor autorizado conforme con la normativa vigente en esta materia. También se tendrá en cuenta la normativa respecto la autovía inmediata. Tratándose de monte, se respetará la vegetación natural arbórea y arbustiva existente, precisándose de autorización expresa por el Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales si hubiera afección. A los efectos de limitación de la ocupación del monte, se deberá cumplir con la vigente Orden de 31-1-2003, de la Consejería de Obras Públicas, 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, art. 4.3 ("La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10 % de la superficie total de la finca en todos los casos").*

*En todo caso, la ampliación de construcciones o edificaciones precisará del previo informe ambiental, con estudio previo valorativo por parte del Ayuntamiento de la capacidad de carga del monte y estudios sobre el ruido generado y su afección al ámbito.*

*2.-Respecto "un cambio de clasificación de este suelo, que al día de la fecha es Suelo Urbanizable de actuaciones especiales (...), a (...) Suelo Urbano, ya que en el mismo se albergan distintas instalaciones, entre otras la piscina municipal, recinto ferial, mercadillo municipal", y entendiendo que en términos normativos actuales se trata en realidad de suelo rústico de reserva, referido al ámbito de referencia (pol. 8 / parc. 20) se informa que se precisa el inicio ante el órgano sustantivo (Servicio de Urbanismo) del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada prevista en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental del Estado, art. 29 (en las condiciones del art. 16), considerando que la modificación del planeamiento municipal vigente está incluida en la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, art. 25.3.*

*Es de notar que, a efectos de tramitación administrativa, el ámbito del que se hace la consulta (pol. 8 / parc. 20) ha sido objeto de reclasificación parcial a suelo urbanizable de doble uso dotacional (zona verde y equipamiento), conforme con el correspondiente Plan Parcial de Mejora de las Normas Subsidiarias de Villarta de San Juan (informado ambientalmente mediante Resolución de 1-4-2008, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la evaluación ambiental del Plan Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Villarta de San Juan (Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 14-5-2008 / Corrección de errores, de 22-9-2008, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 14-10-2008), coincidiendo con la mencionada en esta resolución como "zona al norte de la superficie de actuación",*




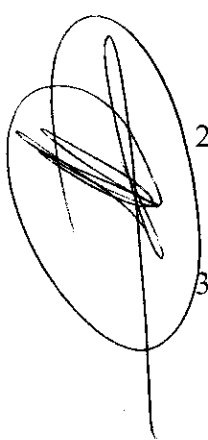
*por lo que la documentación técnica que se aportase (texto y grafía) deberá tenerlo en cuenta.*

*-Este informe se refiere exclusivamente a la consulta y documentación presentada, sin entenderse que pueda suplir a cualquier otro que sea necesario emitir según la legislación sectorial o específica desde esta Dirección Provincial o en la futura tramitación administrativa de las instalaciones pretendidas.*

### ACUERDO CPOTyU:

Considerando la Documentación remitida por el Ayuntamiento de Villarta de San Juan, como consecuencia del acuerdo adoptado por la CPOTyU de sesión de 8 de Octubre de 2015, mediante el que Suspendió emitir el Informe Previo y Favorable solicitado por el Ayuntamiento respecto del Expediente de referencia.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el expediente por considerar que la obras que se pretende autorizar se ajustan a lo que se establece en el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en 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, con las siguientes condiciones:

- 
1. El período de vigencia de la actividad provisional necesariamente deberá concretarse en la concesión de la correspondiente Licencia de Obras/Actividad que finalmente conceda el Ayuntamiento; no pudiendo ser por un periodo superior al que figura en la Cláusula nº 2 del “Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que han de regir para la Concesión del Uso Privativo del Dominio Público Municipal mediante la instalación de negocios de Hostelería en el Recinto Ferial”, durante la temporada del Verano de los años 2017 y 2018; y que iría desde el 31 de Mayo al 15 de Septiembre de cada uno de esos años.
  2. Inscripción del promotor en el Registro de la Propiedad de la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la administración actuante.
  3. Obtener las autorizaciones e informes sectoriales exigibles por la legislación vigente, según la naturaleza de la actividad; así como tener en cuenta y exigir en todo momento lo establecido en el Informe Ambiental (CON-CR-16-2413) del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, fechado el 18 de Abril de 2016.
- 

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Licencia Urbanística de carácter Provisional, que en su caso conceda finalmente el Ayuntamiento, como de comprobar lo



que establece el Artículo 29, punto 5 y primer párrafo del punto 6, y el Artículo 18, punto 6, 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 Provisional finalmente concedida, donde figuren las condiciones que correspondan; debiendo especificar el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) en base al que finalmente ascienden las Obras y en función del que se devengará el correspondiente Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, ya que el mencionado PEM no figura en la Documentación Técnica del Expediente que ha remitido el Ayuntamiento.

B) Copia de la Inscripción Registral de las condiciones de la Licencia, según establece el Artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística/LOTAU; 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 el presente Informe Favorable.

C) Transcurrido el plazo de la Actividad, el Ayuntamiento deberá acreditar ante la CPOTyU el desmantelamiento de las Instalaciones, si fuera necesario, así como la restauración del terreno a su estado original, debiendo cumplirse además toda la Legislación Sectorial exigible dada la naturaleza de la Actividad.

**3.13 - VILLARTA DE SAN JUAN - Expediente 37/2015 para INSTALACIÓN DESMONTABLE QUIOSCO-DISCOTECA, promovido por D. MANUEL FLORES ALCÁZAR, 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:** Polígono 8, parcela 20 – Espacio nº 5 “Parque de los Arenales”
- **Suelo:** No urbanizable de actuaciones especiales-Sistema General de Zonas verdes y Suelo No Urbanizable Protegido E5 “Los Arenales”.
- **Superficie de la parcela:** 60.258 m<sup>2</sup>
- **Superficie útil a construir:** 114,90 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Informe descriptivo de la actividad. Ángel Ramón Tajuelo Molina-Prados y José Antonio Galán Álvarez. Arquitectos Técnicos.
- **Duración de la actividad:** Verano de los años 2017 y 2018; concretamente del 31 de Mayo al 15 de Septiembre de cada año.



- **Uso y descripción:** El recinto se encuentra en planta baja. Está dotado de los servicios de agua, electricidad y saneamiento. El recinto acotado por el vallado perimetral irregular de 65,34 metros.

En el interior del recinto vallado se encuentra un quiosco principal donde se dispone la barra y el servicio de bar y otro pequeño quiosco que hace las funciones de cabina para poner música. En el centro del área acotada por el vallado se sitúa una estructura tubular prefabricada, sobre la cual se dispone una lona de cubrición en forma de carpa.

Superficies útiles:

Quiosco-bar (barra) .....	32,60 m <sup>2</sup>
Quiosco (cabina) .....	2,31 m <sup>2</sup>
Carpa .....	79,99 m <sup>2</sup>
Resto del recinto (pista de baile) .....	130,12 m <sup>2</sup>

Superficie útil total .....	245,02 m <sup>2</sup>
Zona de público total (espacio exterior) .....	210,11 m <sup>2</sup>



**ESTRUCTURA:** Los quioscos son estructuras prefabricadas y desmontables. En el caso de la estructura tubular de acero existente en el centro de la zona denominada pista, se trata de una estructura normalizada de acero tubular, por lo que el propietario, debe disponer del certificado de estabilidad de la misma.

**CERRAMIENTOS:** El cerramiento del recinto de la actividad descrita se realiza mediante un vallado de simple torsión cubierto por caña natural y textiles de fibras artificiales. Los quioscos instalados en el interior son de diferente naturaleza:

- Quiosco-bar (barra): Se trata de un quiosco desmontable cerrado perimetralmente por paneles de chapa de acero pintada.
- Quiosco-cabina: Se trata de un quiosco desmontable cerrado perimetralmente por paneles de chapa de acero pintada.

#### INSTALACIONES SANITARIAS Y APARATOS:

La acometida de agua, se realiza desde el colector municipal situado en el recinto urbanizado municipal.

Dada las características de la actividad, en el quiosco-bar existe un fregadero. Los caudales instantáneos de acuerdo a las normas básicas del Ministerio de Industria son los siguientes:

Lavamanos/Fregadero      0,10 l/s.



Se acomete a la red pública de saneamiento mediante los desagües de los aparatos que están realizados en PVC y están provistos de cierres hidráulicos.

Los aseos que dan servicio a este área acotada, como al resto de quioscos que existen en este recinto municipal, son los comunes al recinto urbanizado perteneciente al Excmo. Ayuntamiento de Villarta de San Juan.

Existen dos módulos de aseos públicos, situados, según la documentación gráfica aportada. Pasamos a describir el equipamiento de estos aseos públicos:

Módulo de Aseos 1: Está dividido en dos zonas, aseos para caballeros y para señoras.

- Aseos para caballeros, dotado de lavabo, tres urinarios y dos cabinas con inodoro.
- Aseo para señoras, dotado de lavabo y dos cabinas con inodoro

Módulo de Aseos 2: Está dividido en dos zonas, aseos para caballeros y para señoras.

- Aseos para caballeros, dotado de lavabo, un urinario y una cabina con inodoro.
- Aseo para señoras, dotado de lavabo, una cabina con inodoro y un almacén de acceso restringido.

**INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y AUDIOVISUALES:** La instalación está realizada cumpliendo en todo momento el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Al tratarse de una actividad temporal y que se retoma durante, únicamente, la temporada de verano, el titular de la misma debe realizar una revisión de la instalación todas y cada una de las temporadas previa a su apertura.

#### **ANTECEDENTES:**

El Expediente 37/2015 de referencia fue tramitado anteriormente en Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de sesión de 8 de Octubre de 2015, adoptándose el acuerdo que se refleja a continuación.

#### **ACUERDO CPOTyU DE SESIÓN DE 8 DE OCTUBRE DE 2015:**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **SUSPENDER** el Informe previo Favorable del expediente de referencia, hasta tanto se presente Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, dada la posible existencia de Paleodunas o alguna otra afección en el ámbito espacial donde se pretende implantar la presente Actividad Provisional.



Castilla-La Mancha

Igualmente, el Ayuntamiento deberá justificar el posible procedimiento administrativo, de Licitación o de Concesión, seguido por él en orden a adjudicar el desarrollo de una Actividad Provisional como la que contempla el presente expediente en Suelo de propiedad Municipal.

## **NUEVA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:**

El Ayuntamiento de Villarta de San Juan remite, en fechas 9 de Mayo de 2017 (R. de Salida nº 794) y 24 de Mayo de 2017 (R. de Salida nº 881), a efectos de que se emita el preceptivo Informe, la siguiente Documentación requerida por la CPOTyU en sesión de 8 de Octubre de 2015:

- Documentación justificativa del Procedimiento Administrativo seguido por el Ayuntamiento, relativo al acuerdo de la Junta de Gobierno Local de sesión Extraordinaria celebrada el 31 de Marzo de 2016 mediante la que se acordó la “Aprobación del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que han de regir en la concesión de un Uso Privativo anormal del Dominio Público Municipal mediante la instalación de Negocios de Hostelería en el Recinto Ferial durante las temporadas de verano de los ejercicios 2016/2017/2018 por Concurso (Contrato Negociado sin Publicidad).”

Según se desprende de la Cláusula nº 2 del mencionado Pliego, la duración de la Concesión será para la temporada de verano de los años 2016, 2017 y 2018, siendo la Temporada de Explotación del 31 de Mayo al 15 de Septiembre de cada año.

- Informe Ambiental (CON-CR-16-2413) del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, fechado el 18 de Abril de 2016, cuyo contenido se refleja literalmente a continuación:

***INFORME ÚNICO QUE SE EMITE EN RELACIÓN CON LAS CONSULTAS AMBIENTALES DEL AYUNTAMIENTO DE VILLARTA DE SAN JUAN REALIZADAS MEDIANTE LOS ESCRITOS MENCIONADOS EN ANEJO ADJUNTO SOBRE PROYECTO DE SEIS “INSTALACIONES DESMONTABLES” (METÁLICAS) DE “QUIOSCO BAR” (2), “BAR DE COPAS” (1) Y “QUIOSCO DISCOTECA” (3) EN EL ‘PARQUE DE LOS ARENALES’ (POL. 8 / PARC. 20), “A LA VISTA DEL ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE FECHA 8 DE OCTUBRE DE 2015 -Y- DADA LA POSIBLE EXISTENCIA DE PALEODUNAS O ALGUNA OTRA AFECCIÓN”***  
***EXpte.: CON-CR-16-2413***

***Conforme con los dos requerimientos realizados, se comunica que:***



1.-Respecto los proyectos de referencia, que según el citado Acuerdo tendrán funcionamiento “de carácter temporal, solamente en la época estival, (...) en su mayor parte durante el horario nocturno”, no están incluidos en la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, y tampoco en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental del Estado, por lo que no le es de aplicación el procedimiento reglado previsto.

En relación con su ubicación, se ha obtenido informe del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales, de 26-2-2016, en el que se concluye que, respecto las paleodunas, “no se ve inconveniente en su realización”. Aunque las instalaciones descritas resultan distantes a la vía pecuaria ‘Cordel de las Carretas’, inmediata a la parcela, se deberá siempre respetar en su anchura y una zona de protección ambiental de 5 m a ambos lados.

Además, los aseos dispondrán de depósitos estancos cuyo contenido será retirado periódicamente por gestor autorizado y los residuos generados en el montaje de las instalaciones y en su actividad serán destinados selectivamente también a gestor autorizado conforme con la normativa vigente en esta materia. También se tendrá en cuenta la normativa respecto la autovía inmediata. Tratándose de monte, se respetará la vegetación natural arbórea y arbustiva existente, precisándose de autorización expresa por el Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales si hubiera afección. A los efectos de limitación de la ocupación del monte, se deberá cumplir con la vigente Orden de 31-1-2003, de la Consejería de Obras Públicas, 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, art. 4.3 (“La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10 % de la superficie total de la finca en todos los casos”).

En todo caso, la ampliación de construcciones o edificaciones precisará del previo informe ambiental, con estudio previo valorativo por parte del Ayuntamiento de la capacidad de carga del monte y estudios sobre el ruido generado y su afección al ámbito.

2.-Respecto “un cambio de clasificación de este suelo, que al día de la fecha es Suelo Urbanizable de actuaciones especiales (...), a (...) Suelo Urbano, ya que en el mismo se albergan distintas instalaciones, entre otras la piscina municipal, recinto ferial, mercadillo municipal”, y entendiendo que en términos normativos actuales se trata en realidad de suelo rústico de reserva, referido al ámbito de referencia (pol. 8 / parc. 20) se informa que se precisa el inicio ante el órgano sustantivo (Servicio de Urbanismo) del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada prevista en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental del Estado, art. 29 (en las condiciones del art. 16), considerando que la modificación del planeamiento municipal vigente está incluida en la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, art. 25.3.



Castilla-La Mancha

*Es de notar que, a efectos de tramitación administrativa, el ámbito del que se hace la consulta (pol. 8 / parc. 20) ha sido objeto de reclasificación parcial a suelo urbanizable de doble uso dotacional (zona verde y equipamiento), conforme con el correspondiente Plan Parcial de Mejora de las Normas Subsidiarias de Villarta de San Juan (informado ambientalmente mediante Resolución de 1-4-2008, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la evaluación ambiental del Plan Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Villarta de San Juan (Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 14-5-2008 / Corrección de errores, de 22-9-2008, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 14-10-2008), coincidiendo con la mencionada en esta resolución como "zona al norte de la superficie de actuación", por lo que la documentación técnica que se aportase (texto y gráfica) deberá tenerlo en cuenta.*

*-Este informe se refiere exclusivamente a la consulta y documentación presentada, sin entenderse que pueda suplir a cualquier otro que sea necesario emitir según la legislación sectorial o específica desde esta Dirección Provincial o en la futura tramitación administrativa de las instalaciones pretendidas.*

#### **ACUERDO CPOTyU:**

Considerando la Documentación remitida por el Ayuntamiento de Villarta de San Juan, como consecuencia del acuerdo adoptado por la CPOTyU de sesión de 8 de Octubre de 2015, mediante el que Suspendió emitir el Informe Previo y Favorable solicitado por el Ayuntamiento respecto del Expediente de referencia.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el expediente por considerar que la obras que se pretende autorizar se ajustan a lo que se establece en el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en 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, con las siguientes condiciones:

1. El período de vigencia de la actividad provisional necesariamente deberá concretarse en la concesión de la correspondiente Licencia de Obras/Actividad que finalmente conceda el Ayuntamiento; no pudiendo ser por un periodo superior al que figura en la Cláusula nº 2 del "Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que han de regir para la Concesión del Uso Privativo del Dominio Público Municipal mediante la instalación de negocios de Hostelería en el Recinto Ferial", durante la temporada del Verano de los años 2017 y 2018; y que iría desde el 31 de Mayo al 15 de Septiembre de cada uno de esos años.

**Consejería de Fomento**

Dirección Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real


Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
www.castillalamancha.es




Castilla-La Mancha

2. Inscripción del promotor en el Registro de la Propiedad de la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la administración actuante.
3. Obtener las autorizaciones e informes sectoriales exigibles por la legislación vigente, según la naturaleza de la actividad; así como tener en cuenta y exigir en todo momento lo establecido en el Informe Ambiental (CON-CR-16-2413) del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, fechado el 18 de Abril de 2016.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Licencia Urbanística de carácter Provisional, que en su caso conceda finalmente el Ayuntamiento, como de comprobar lo que establece el Artículo 29, punto 5 y primer párrafo del punto 6, y el Artículo 18, punto 6, 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 Provisional finalmente concedida, donde figuren las condiciones que correspondan; debiendo especificar el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) en base al que finalmente ascienden las Obras y en función del que se devengará el correspondiente Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, ya que el mencionado PEM no figura en la Documentación Técnica del Expediente que ha remitido el Ayuntamiento.



B) Copia de la Inscripción Registral de las condiciones de la Licencia, según establece el Artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística/LOTAU; 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 el presente Informe Favorable.

C) Transcurrido el plazo de la Actividad, el Ayuntamiento deberá acreditar ante la CPOTyU el desmantelamiento de las Instalaciones, si fuera necesario, así como la restauración del terreno a su estado original, debiendo cumplirse además toda la Legislación Sectorial exigible dada la naturaleza de la Actividad.

**3.14 - ALMAGRO - Expediente 3/2017 para INSTALACIÓN PROVISIONAL PARA VALLADO DE PARCELA, , promovido por Dª EMILIA ROBLEDO UREÑA, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 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 Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**



**CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 29, parcela 9000, Ctra CM 413A, 412, km 0+050 margen derecho.
- **Suelo:** Urbanizable, Sector Industrial 3.
- **Superficie de la parcela:** 35.773 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Factura proforma y plano de situación.
- **Presupuesto factura:** 2.504,70 €
- **Uso y descripción:** Cerramiento metálico formado por malla de simple torsión 50/14 galvanizada, de dos metros de altura y postes galvanizados cada 4 m, para guarda y custodia de la propiedad.
- **Duración actividad provisional:** Hasta que empiecen las obras del P.A.U.

**ANTECEDENTES:**

1. El expediente tuvo entrada en esta Dirección Provincial de Fomento con fecha 10 de Febrero de 2017.
2. El promotor solicitó licencia de obras con carácter provisional al Ayuntamiento con fecha 12 de Enero de 2017.
3. Autorización del vallado por los Servicios Periféricos de Fomento con fecha 2 de enero de 2015, con una serie de condiciones técnicas, que deberán cumplirse.
4. Con fecha 13 de Enero de 2016, se concede una prórroga, con un nuevo plazo de 12 meses por la Dirección Provincial de Fomento.
5. Informe del Arquitecto Técnico Municipal de fecha 24 de enero de 2017 donde consta:

*Según se establece en el Artículo 67 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y desarrollado en el artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la mencionada Ley:*

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

*En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior son autorizables las obras pretendidas debido a que:*

- a) *Las obras para las que se solicita licencia tienen el carácter de provisionales y son desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubican, tal y como expresa el promotor en la solicitud presentada con fecha 23 de Enero de 2017 y registro de entrada nº 312.*



Castilla-La Mancha

- b) *Las obras pretendidas no están prohibidas por la normativa urbanística ni sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial, y no se trata de usos residenciales.*
- c) *El promotor declara asumir, 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, tal y como expresa el promotor en la solicitud presentada con fecha 23 de Enero de 2017 y registro de entrada nº 312.*
- d) *Previamente a la concesión de licencia municipal es necesario el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

### 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.*

El vallado del perímetro de 2 parcelas mediante valla simple torsión, para guarda y custodia de la propiedad será provisional y se deberá realizar la inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de desmontarlo sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.

- 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:



*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 propone un vallado de dos parcelas con valla de simple torsión con una duración provisional hasta que empiecen las obras del PAU.
  - No dificultar la ejecución de los instrumentos de planeamiento. En el informe del Técnico Municipal consta que las obras proyectadas no dificultarán la ejecución del PAU, debido a que se trata de obras de carácter desmontable y la propiedad se deberá comprometer a desmontarlo o demolerlo sin derecho a indemnización.
  - Desmontables o demolibles. Las obras que se plantean tienen poca envergadura fácilmente desmontables o demolibles algunas partes, estimándose que no causarán perjuicio al entorno.
  - Usos u obras no expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial y no se trate de usos residenciales. Las obras solicitadas de vallado no se encuentran prohibidas según consta en informe Municipal. Así mismo no se contempla el uso residencial.
  - Las obras han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables y justificaran el cumplimiento de las garantías de seguridad. Las obras solicitadas se limitan a la ejecución de una pequeña cimentación para los postes metálicos del vallado y el montaje del vallado de malla de simple torsión sobre los postes, que deberán cumplir las garantías 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. En la documentación aportada no se recoge la partida de demolición de las obras. No obstante los Servicios Técnicos Municipales, en caso necesario deberán valorar el importe de la demolición o erradicación de las obras proyectadas y exigir la garantía sobre la misma 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:

A la vista de lo anteriormente expuesto, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el expediente de referencia por considerar que la obras que se pretenden autorizar se ajustan a lo que se establece 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 Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en 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, con las siguientes condiciones:

1. Complementar el Informe Técnico Municipal aportado, fechado el 24 de Enero de 2017, en orden a considerar en él lo que establece la Sección 1ª del Capítulo 5 de las NN.SS. de Almagro, relativo al Régimen General del Suelo Urbanizable, en particular lo que establece el Artículo 154, 2 y 3, respecto de las: "Limitaciones al ejercicio de las facultades dominicales".
2. El período de vigencia de la instalación será hasta el inicio de las obras del PAU del Sector SI-3, o de alguna de las condiciones y excepciones de las establecidas en el Artículo 154, 2 de las NN.SS., cuyo contenido literal para debida constancia al efecto, es el siguiente:

*Hasta la aprobación definitiva del Plan Parcial no se podrán realizar en cada sector obras e instalaciones, salvo las que se hayan de ejecutar mediante la redacción de Planes Especiales que tengan por objeto la ejecución directa de obras correspondientes a sistemas generales de comunicaciones, de espacios libres y zonas verdes y de equipamiento comunitario.*

3. Inscripción del promotor en el Registro de la Propiedad de la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la administración actuante.



4. Obtener las autorizaciones e informes sectoriales exigibles por la legislación vigente, según la naturaleza de la actividad, en su caso.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Licencia Urbanística de carácter Provisional, que en su caso conceda finalmente el Ayuntamiento, como de comprobar lo que establece el Artículo 29, punto 5 y primer párrafo del punto 6, y el Artículo 18, punto 6, 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 Provisional finalmente concedida, donde figuren las condiciones que correspondan.

B) Copia de la Inscripción Registral de las condiciones de la Licencia, según establece el Artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística/LOTAU; 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 el presente Informe Favorable.

C) Transcurrido el plazo de la Actividad, el Ayuntamiento deberá acreditar ante la CPOTyU el desmantelamiento de las Instalaciones, así como la restauración del terreno a su estado original, debiendo cumplirse además toda la Legislación Sectorial exigible dada la naturaleza de la Actividad.

#### 4.- RUEGOS Y PREGUNTAS

D. José Manuel Labrador Rubio expone que el Ayuntamiento de Malagón le traslada que pregunte por qué no se ha incluido el POM de Malagón en el Orden del Día, a lo que contesta D. Antonio Mateo que el Ayuntamiento de Malagón no ha completado la documentación corregida y por tanto no se puede informar al respecto.

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

Vº Bº  
EL PRESIDENTE,

EL SECRETARIO,