



Comisión Provincial de Ordenación  
del Territorio y Urbanismo  
Ciudad Real

## **SESIÓN DE 25 DE MAYO DE 2020**



En Ciudad Real, siendo las diez horas treinta y cuatro minutos del día veinticinco de Mayo de dos mil veinte, se reúne de forma telemática la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

**PRESIDENTE.-** D. José Antonio Carrillo Morente, Director General de Planificación Territorial y Urbanismo.

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

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

D. José Jesús Caro Sierra, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia de Cultura.  
Suplente: D. Enrique Jiménez Villalta

D<sup>a</sup> Ana Aliseda Pérez de Madrid, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia de Educación.

D. Jesús Motos Martínez-Esparza, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de Medio Ambiente.

D. Ángel Leal Eizaguirre, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de Industria, Energía y Minas.

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

D<sup>a</sup> Rosalía García Alcázar, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, en materia de Protección Ciudadana.

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

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

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

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5<sup>a</sup> Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



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

D. Moisés González López, representante del Colegio de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas e Ingenieros Civiles de Castilla-La Mancha.

D. Oscar Ruiz Pérez, representante del Colegio de Abogados

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

D. José Luis Arias Moreno, experto en urbanismo.

D. Jesús Ruiz Blanco, representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Asiste como Invitado, con voz y sin voto:

D. Manuel Gómez Criado, representante de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Asiste, con voz y sin voto:

D. Teodoro Sánchez-Migallón Jiménez, representante del Colegio de Arquitectos de Ciudad Real.

D. Enrique Ríos Ortal, experto en urbanismo.

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

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

**EXCUSAN.-** D. Dionisio Vicente González, representante de la Diputación Provincial.

❖ Toma la palabra el Sr. Presidente y saluda a los miembros de la Comisión, resaltando la importancia del uso de los medios telemáticos en la celebración de la sesión, y explica brevemente la mecánica de intervenciones y orden del día.

❖ El Sr. Secretario procede a la lectura del listado de asistentes, confirmando cada miembro personalmente su asistencia.

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



## ORDEN DEL DÍA:

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

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha diecinueve de Febrero de dos mil veinte, se aprueba con la abstención de D<sup>a</sup> Ana Aliseda porque no asistió a la anterior sesión.

### 2.- PLANEAMIENTO

**2.1 - BOLAÑOS DE CALATRAVA - Modificación Puntual nº 1 del Plan de Ordenación Municipal, relativa a la Compatibilidad de los Usos Hotelero y Hostalero e Industrial, que establece el Apartado 9.4.1., relativo a los “Actos de Aprovechamiento permitidos en Suelo Rústico”, únicamente en edificaciones ya existentes ubicadas sobre Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección con Subcategoría de Protección Estructural Agrícola, excluida la Subcategoría de Especial Protección Extractiva, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

#### 1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 4 de Marzo de 2020; R.U. de Entrada nº 688.148.
- **Autor Documento Urbanístico:** Juan Sánchez Suarez, Arquitecto Municipal.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Diciembre 2019.
- **Población:** 11.934 Habitantes (I.N.E. 1-1-2019)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** CPOTyU de 21 de Abril de 2017, D.O.C.M. de 17 de Noviembre de 2017.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava.

#### 2.- OBJETO:

Permitir dos nuevos Usos Compatibles única y exclusivamente en edificaciones ya existentes que estén ubicadas sobre “Suelo Rústico No Urbanizable de Especial

**Consejería de Fomento  
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es





Protección Estructural Agrícola”, excluyéndose por tanto la Subcategoría Extractiva”, del SRNUEP así Clasificado en el POM de Bolaños de Calatrava.

Concretamente, los dos nuevos Usos Compatibles son los siguientes:

- El Hotelero y Hostelero: Alojamientos de Turismo Rural
- El Industrial: Actividades Industriales y Productivas

El único Apartado del POM que se ve afectado directamente por la Modificación Puntual de referencia, es el 9.4.1., del mencionado POM, relativo a los “Actos de Aprovechamiento permitidos” en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural Agrícola y Extractiva; aunque hay que advertir que solo se verá afectada la Subcategoría de Protección Estructural Agrícola, excluida la Extractiva.

Al mencionado Apartado, se le añaden los dos nuevos subapartados i) y j) siguientes:

*i) Usos industriales:*

*Las Actividades industriales y productivas clasificadas, que se encuentren en uso en edificaciones ya existentes.*

*j) Usos terciarios:*

*Usos hoteleros y hosteleros, únicamente establecimientos de turismo rural, en edificaciones existentes.*

### **3.- TRAMITACIÓN:**

1.- El expediente se tramita ante la CPOTyU para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U.

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

#### **1º Información Pública:**

- Publicación D.O.C.M. nº 86, de 3 de Mayo de 2018.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 20 de Abril de 2018.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

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

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

**Consejería de Fomento  
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



- Moral de Calatrava.
- Torralba de Calatrava.
- Ayuntamientos Colindantes que si han contestado al trámite de Consulta:
  - Daimiel.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
  - Ni se presentan, ni tampoco se justifica la petición de los Informes que deberían haber sido solicitados por el Ayuntamiento, tanto de la Agencia del Agua de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, como de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social, y el de al menos una Entidad competente en materia de Accesibilidad.
  - El Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, puede asimilarse al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU.
- Informes Sectoriales:

Dada la naturaleza y objetivos que persigue la Modificación Puntual, se considera que ésta no precisa de ningún tipo de Informe Sectorial complementario, salvo el Informe Ambiental que el Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava solicitó del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, de cuya Consulta ( CON-CR-18-4355) es producto el Informe Ambiental Estratégico Simplificado de que finalmente ha sido objeto la Modificación Puntual, y al que se hace referencia en el siguiente punto.
- La Modificación Puntual de referencia cuenta con Resolución de 30/09/2019, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula Informe Ambiental Estratégico Simplificado, Expte: PLA-CR-19-0042 (DOCM nº 200, de 9 de Octubre de 2019); IAES, del que se destacan las Medidas Vinculantes que se establecen en el apartado Quinto del mismo:

*Quinto: Medidas vinculantes*

*La Aprobación Definitiva de esta Modificación Puntual debe incluir:*

*-Inventario específico de las Actividades Industriales y Viviendas existentes para las que son de aplicación ésta Modificación Puntual*

*-Informe sobre cumplimiento conforme con lo indicado por la Dirección General de Protección Ciudadana.*

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



*-Informe sobre cumplimiento conforme con lo indicado por ADIF.*

### 3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria del 6 de Febrero de 2020.

### 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en:

#### En cuanto al Uso Industrial:

- Facilitar la ampliación y la mejora de Instalaciones Industriales existentes sobre SRNUEP Agrícola, y que con la entrada en vigor del POM han quedado en Situación de Fuera de Ordenación, posibilitando incluso la posibilidad de Legalizar algunas de ellas.

#### En cuanto al Uso Hotelero y Hostelero:

- Facilitar la nueva apertura e incluso la Legalización de edificaciones cuyos propietarios quieren adaptarlas para ser usadas como Turismo Rural, dada la proximidad de las mismas al “Campo de Las Nieves”, favoreciendo así el uso y disfrute del entorno natural y el turismo rural del entorno del Santuario de la Virgen de Las Nieves.

### 5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

Realmente, lo que plantea la Modificación Puntual de referencia es extender la aplicación de lo que establecen los Apartados 8.7 y 8.13 del Capítulo 8, del Título IX, del POM de Bolaños de Calatrava, relativos a la Normativa del Suelo Rústico, a lo que se establece a su vez en el Apartado 9.4.1., del mencionado POM, relativo a los “Actos de aprovechamiento permitidos” en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural Agrícola y Extractiva.

Concretamente, cada uno de los dos Apartados que serán aplicables al SRNUEP Estructural Agrícola (excluida la Protección Estructural Extractiva) así Clasificado en el POM de Bolaños de Calatrava, son los siguientes:

8.7. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos industriales: actividades industriales, productivas, depósito o almacenamiento de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria; talleres de reparación de vehículos y estacionamiento de vehículos.





### 8.13. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a equipamiento terciario de uso hotelero y hostelero

De ésta forma, al Apartado 9.4.1., y solo para la Subcategoría de Protección Estructural Agrícola, se le añaden los dos nuevos subapartados i) y j) siguientes:

*i) Usos industriales:*

*Las Actividades industriales y productivas clasificadas, que se encuentren en uso en edificaciones ya existentes.*

*j) Usos terciarios:*

*Usos hoteleros y hosteleros, únicamente establecimientos de turismo rural, en edificaciones existentes.*

El Documento Técnico de la Modificación Puntual, recoge e identifica además las siguientes 26 Fichas relativas al: “Inventario específico de Actividades Industriales y Viviendas existentes a las que le serán de aplicación la MP nº 1/POM/Bolaños de Calatrava”. Fichas que le fueron exigidas, como una Medida Vinculante, al Ayuntamiento en la Resolución de 30/09/2019, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formuló el Informe Ambiental Estratégico Simplificado de la misma:

Inventario específico de las 26 Actividades Industriales y Viviendas existentes a las que le son de aplicación la MP nº 1/POM/Bolaños de Calatrava				
Ficha nº	Construc. Existente	Pol. Cat. Rústica	Parc.	Sup. Bruta Suelo/Has
1	Vivienda y Nave	8	22	6,2917
2	Vivienda	2	2	6,5658
3	Vivienda	3	54	0,2255
4	Nave	6	29	2,8745
5	Nave	7	98	4,7197
6	Vivienda	9	5	4,3686
7	Vivienda	9	44	3,4790
8	Nave	16	14	3,1464
9	Vivienda y Nave	16	25	11,6724
10	Vivienda y Nave	16	7	4,9122
11	Vivienda	12	51	2,4605
12	Vivienda	10	4	4,6384
13	Vivienda	5	27	2,8978
14	Nave	4	72	1,7708
15	Vivienda	4	7	2,7116
16	Nave	4	59	3,7019
17	Nave	45	5	0,9298
18	Vivienda	12	62	2,4085
19	Nave	17	24	5,6451





20	Vivienda	18	64	4,1888
21	Vivienda	14	18	7,6793
22	Nave	14	193	0,6607
23	Nave	46	74	1,8424
24	Nave	14	¿9000?	0,5508
24-Bis	Nave	14	171	0,5216
25	Nave	47	79	2,1258

## 6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

El Expediente Administrativo, deberá completarse con la solicitud de los Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

## 7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico definitivo de la Modificación Puntual deberá recoger las siguientes Observaciones:

- Al afectar la Modificación Puntual a 26 Edificaciones ya existentes en “Situación de Fuera de Ordenación Total” a día de hoy, al no estar permitidos los Usos que precisamente facilitará la Aprobación Definitiva de la misma, debería concretarse cuales de ellas quedarán dentro de Ordenación y cuales continuarán en “Situación de Fuera de Ordenación Parcial”; no por la incompatibilidad de Uso, sino por cuestiones relacionadas con el no cumplimiento de cuestiones urbanísticas parciales, relativas por ejemplo a: insuficiencia de Parcela Mínima, exceso de Ocupación Máxima y/o Altura, número de Plantas, Separación a Linderos o a Ejes de Caminos, posibles afecciones Sectoriales, etc..... Cuestiones que podrían recogerse en cada una de las 26 Fichas que recoge el: “Inventario específico de Actividades Industriales y Viviendas existentes a las que le son de aplicación la MP nº 1/POM/Bolaños de Calatrava”, del que consta el Documento Técnico de la MP nº 1/POM.
- En el caso de las posibles Edificaciones que pudieran quedar en “Situación de Fuera de Ordenación Parcial”, se deberá concretar exactamente que obras e intervenciones se podrán realizar en ellas; o lo que sería igual, el Régimen Urbanístico específico de las mismas.
- Igualmente, se recomienda incorporar en cada una de las Fichas del Inventario los posibles antecedentes que pudieran existir en ese Ayuntamiento relativos a: año aproximado de construcción de las edificaciones inventariadas, Licencias Urbanísticas, Autorizaciones concedidas, etc....., y que se hubieran concedido en aplicación de las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal, e incluso con anterioridad a éstas, y a las que vino a sustituir el Plan de Ordenación Municipal actual



- Las Observaciones anteriores obedecen al hecho, de que al tratarse de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural Agrícola, las futuras Calificaciones Urbanísticas que se puedan presentar en ese Ayuntamiento en orden a Legalizar, Ampliar, o ambas cosas a la vez de Uso Industrial actual, e incluso de posibles cambios de Uso en cuanto al Uso Hotelero u Hostelero, de algunas de las edificaciones que se podrán beneficiar con la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual, serán Calificaciones Urbanísticas Autonómicas que deberá Otorgar la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real. Por lo que hay que advertir que la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual no garantizaría en absoluto, que llegado el caso, la CPOTyU pudiera Otorgar las mismas.....

- Por todo lo anterior, y relacionado con las Edificaciones existentes a las que les resultará aplicable la presente Modificación Puntual, necesariamente deberá hacerse referencia, así como justificar lo que corresponda, respecto de lo que relacionado con la Situación de Fuera de Ordenación, establecen:

- Los Artículos 24, 2, d) y 182, 4 del Texto Refundido de la LOTAU.
- El Artículo 38, 2, c) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.
- El Artículo 85, 1, 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU.

- El Documento Técnico de la Modificación Puntual, deberá incorporar necesariamente los dos “Informes sobre el cumplimiento...”, exigidos tanto por la Dirección General de Protección Ciudadana como del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, a los que se hace referencia en el apartado Quinto, relativo a Medidas Vinculantes, de la Resolución por la que se formula Informe Ambiental Estratégico Simplificado (Expte. PLA-CR-19-0042) de la MP nº 1/POM. Resolución que deberá incluirse en su totalidad como un Anexo de la Modificación Puntual para su debida constancia.

- ❖ Interviene D. Jesús Motos para indicar que la Resolución de Medio Ambiente dice que faltan los Informes de ADIF y Protección Ciudadana, según el texto de su propia Resolución.
- ❖ D<sup>a</sup> Rosalía García contesta que el Informe de la Dirección General de Protección Ciudadana que menciona la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, establece la necesidad de determinarse mediante el informe de técnico competente, la evaluación de riesgos de superficies inundables.
- ❖ D. Antonio Mateo indica que es un problema recurrente.
- ❖ Añade D. Jesús Motos que por normativa europea es necesaria (imprescindible) la evaluación de riesgos ante catástrofes.





- ❖ Añade D<sup>a</sup> Rosalía García que Bolaños de Calatrava está clasificado como de alto riesgo de inundabilidad.
- ❖ Añade el Sr. Presidente que se apruebe condicionado y se recabe en sucesivas comisiones con carácter previo a la adopción del Acuerdo.
- ❖ Interviene D. Jesús Pintado para pedir a D. José Manuel Labrador que aclare si la zona afectada por la Modificación Puntual es susceptible de ser inundable.
- ❖ Aclara el Concejal, D. José Manuel Labrador, que no hay afectación.
- ❖ Voto particular en contra de D. Jesús Motos por su condición vinculante y previa a la Aprobación Definitiva del Informe de Evaluación Ambiental Estratégica.

**CONCLUSIÓN:** A la espera de ver el punto siguiente por problemas similares a los manifestados por el Sr. Motos.

## **2.2 - BOLAÑOS DE CALATRAVA - Modificación Puntual nº 3 del Plan de Ordenación Municipal, relativa al cambio de Uso Global de la Unidad de Actuación Urbanizadora UA-31, denominada “Casa Blanca”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

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

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 19 de Febrero de 2020; R.U. de Entrada nº 512.472.
- **Autor Documento Urbanístico:** Francisco López Sánchez, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Febrero 2019.
- **Población:** 11.934 Habitantes (I.N.E. 1-1-2019)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** CPOTyU de 21 de Abril de 2017, D.O.C.M. de 17 de Noviembre de 2017.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava, a instancias de D. Antonio Medina Aranda, en representación de “Baños de Fuensanta, S.L.”

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

**Consejería de Fomento  
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



Cambio del Uso Global de la Unidad de Actuación Urbanizadora UA-31, denominada “Casa Blanca” del Plan de Ordenación Municipal de Bolaños de Calatrava, pasando de Residencial MC (2-Ensanche) a Industrial IND, disminuyendo el incremento de Aprovechamiento Urbanístico que figura en el apartado D.7 de la Ficha de Gestión Urbanística de la UA-31 que consta en el POM, pasando de 4.493,00 m<sup>2</sup>c a 0,00 m<sup>2</sup>c.

### 3.- TRAMITACIÓN:

1.- El expediente se tramita ante la CPOTyU para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U.

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

#### 1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 59, de 25 de Marzo de 2019.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 8 de Marzo de 2019.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

#### 2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos Colindantes que no han contestado al trámite de Consulta:
  - Almagro.
  - Manzanares.
  - Moral de Calatrava.
  - Torralba de Calatrava.
- Ayuntamientos Colindantes que si han contestado al trámite de Consulta:
  - Daimiel.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
  - Solicitados por el Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava, aunque no emitidos, o al menos no aportados, a excepción del Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social del que sí se ha dispuesto.
  - 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		X	Se asimila al recabado por el Servicio de Medio Ambiente en el trámite de Consultas Previas a la formulación del Informe Ambiental Estratégico de la MP nº 3/POM/Bolaños de Cva. (Expte. PLA-CR-19-0044), y que data de 16 de Octubre de 2019
Agencia del Agua de Castilla La Mancha		X	Solicitado por el Ayuntamiento pero no emitido, o al menos no aportado, aunque se hace referencia a la existencia de un Informe Técnico Municipal, de fecha 28 de Enero de 2020, relativo a: "Suficiencia de Abastecimiento de Agua Potable y capacidad de Depuración de Aguas Residuales"
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario

Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No resulta necesario
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico		X	No resulta necesario
Delegación Provincial competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Delegación Provincial competente en Materia de Accesibilidad (25/Febrero/2020)	X		La innovación de planeamiento no afecta por sí misma a las condiciones de accesibilidad
Entidad competente en Materia de Accesibilidad (COCEMFE) (13/Enero/2020)		X	Solicitado por el Ayuntamiento pero no emitido, o al menos no aportado

**Consejería de Fomento  
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalalamanca.es





Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes		X	No resulta necesario
Informe Sectorial, relativo al impacto y a la perspectiva de Género en el Planeamiento Urbanístico, emitido por la Delegación Provincial del Instituto de la Mujer de Castilla La Mancha en Ciudad Real		X	No resulta necesario en este momento, aunque deberá tenerse en cuenta en la fase de Planeamiento de Desarrollo y Ejecución del futuro PAU

Compañía Suministro Eléctrico		X	Se recomienda su petición, al estar afectado el ámbito de la UA-31, "Casa Blanca", por una Línea Eléctrica Aérea que lo atraviesa
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 aportado, aunque se hace referencia a la existencia de un Informe Técnico Municipal, de fecha 28 de Enero de 2020, relativo a: "Suficiencia de Abastecimiento de Agua Potable y capacidad de Depuración de Aguas Residuales"
Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información; o su Entidad Privada equivalente, como pudiera ser la mercantil Telefónica SAU(Artº 35,2 LGT)		X	No resulta necesario en este momento, aunque deberá tenerse en cuenta en la fase de Planeamiento de Desarrollo y Ejecución del futuro PAU.
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

- La Modificación Puntual de referencia cuenta con Resolución de 28/11/2019, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalalamanca.es



Informe Ambiental Estratégico Simplificado, Expte. PLA-CR-19-0044 (DOM nº 249 del 19 de Diciembre de 2019); del que, dada la trascendencia e importancia, se destacan los apartados: Quinto, Sexto, Séptimo y Octavo de la misma:

*Quinto: Medidas vinculantes*

*La aprobación definitiva de esta modificación puntual debe incluir:*

*-Informe sobre cumplimiento según lo dispuesto por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, especialmente en relación con el riesgo de inundabilidad y respecto las nuevas edificaciones en particular. Se tendrá en cuenta también lo indicado por la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha en este sentido.*

*-Informe sobre verificación en el ámbito de los estudios de riesgos en el municipio por inundaciones, fenómenos meteorológicos adversos e incendios forestales, según lo indicado por la Dirección General de Protección Ciudadana.*

*-Informe del Ayuntamiento o empresa gestora sobre suficiencia de abastecimiento de agua potable y capacidad de depuración de las aguas residuales.*

*Los futuros proyectos, de urbanización y/o actividad, que se desarrollen o implanten en el ámbito de la presente modificación puntual serán objeto al menos de consulta al Servicio de Medio Ambiente en relación con la normativa vigente en materia de evaluación de impacto ambiental, sin perjuicio del resto de la legislación municipal y sectorial de aplicación.*

*Sexto: Seguimiento y vigilancia*

*Las características de la innovación no exigen realizar un seguimiento específico.*

*Séptimo: Autorizaciones*

*Las dispuestas en esta resolución, en su caso, y sin perjuicio de la aplicación del resto de legislación vigente, especialmente en materia de urbanismo y aguas.*

*La presente resolución es previa a la aprobación de la modificación puntual por el órgano administrativo competente, que en cualquier caso integrará los aspectos ambientales en la información pública que corresponda.*

*Octavo: Conclusión*

*Como consecuencia del análisis realizado, esta Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, en virtud del Decreto 87/2019, de 16 de julio, por el que se establece la estructura orgánica y las competencias de la Consejería de Desarrollo Sostenible, y en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Resolución de 30-7-2019, de la*



*Viceconsejería de Medio Ambiente, por la que se delegan competencias en materia de evaluación ambiental en las delegaciones provinciales de la Consejería de Desarrollo Sostenible, resuelve, de conformidad con la Ley 21/2013, art. 31.2, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y los criterios establecidos en el Anexo V, que la modificación puntual de referencia no necesita someterse al procedimiento reglado de evaluación ambiental estratégica ordinaria por estimarse que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se realice conforme con las determinaciones de la documentación técnica aportada y los condicionantes dispuestos en la presente resolución, prevaleciendo en todo caso estos últimos sobre aquellas.*

*Cualquier modificación o ampliación del ámbito evaluado será objeto de consulta ambiental para emisión de informe por el Servicio de Medio Ambiente.*

*Podrán modificarse las condiciones de esta resolución por los órganos sustantivo y ambiental conjuntamente si se comprueba que existen parámetros estratégicos del territorio no previstos.*

*Conforme con la Ley 21/2013, art. 31.4, este informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si desde la fecha de publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el correspondiente procedimiento.*

*Conforme con la Ley 21/2013, art. 31.5, este informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan.*

### **3º Aprobación Inicial:**

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 6 de Febrero de 2020.

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

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en:

- Necesidad de la empresa “Baños de Fuensanta, S.L.” ubicada en Bolaños de Calatrava, de ampliar sus Instalaciones para permitir el desarrollo y ampliación de su actividad en los terrenos de su propiedad contiguos a las Instalaciones actualmente existentes, y que forman íntegramente el ámbito de la UA-31/POM. La actividad de la empresa “Baños de Fuensanta, S.L.” es la de comercio al por mayor de:
  - Semillas certificadas, cereales convencionales y ecológicos.

**Consejería de Fomento  
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



- Piensos para todo tipo de animales.
- Abonos y líquidos.
- Aceituna. Recepción convencional y ecológica.
- Transporte de mercancías y animales vivos.
- Asesoramiento técnico de todo tipo de cultivo y punto de venta de Fitosanitarios y Punto de recogida de sigfito.

- Necesidad de ampliar las Instalaciones existentes para poder construir una Almazara, dada la relación de la empresa con la actividad de recogida de la aceituna, pudiendo así desarrollar el proceso industrial completo de la obtención de aceite. La Almazara que se construirá se ubicará en el ámbito de la UA-31/POM.

## 5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La UA-31 del POM de Bolaños de Calatrava es una de las Unidades de Actuación Urbanizadora de Suelo Urbano No Consolidado delimitadas en el mismo.

El cambio de Uso Global que plantea la Modificación Puntual de referencia plantea pasar de Uso Global Residencial en Manzana Cerrada a Uso Global Industrial, teniendo según la correspondiente Ordenanza Zonal del POM, teniendo como Usos Pormenorizados el Productivo y el de Almacenaje.

La Modificación Puntual afecta de forma totalmente directa tanto a las Determinaciones de la Ordenación Estructural como Detallada de la Ficha de Gestión Urbanística para Suelo Urbano No Consolidado del POM, de forma que:

### UA-31/"Casa Blanca"/POM/Bolaños de Calatrava/Actualmente

#### D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

##### **D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Regularizar situación consolidada sin ordenación.

##### **D.2.- Superficie total del ámbito:** 16.118 m<sup>2</sup>s

##### **D.3.- Uso mayoritario:** Residencial MC

##### **D.4.- Edificabilidad el ámbito:** 15.776 m<sup>2</sup>c

##### **D.5.- Densidad poblacional:** 84 hab/ha

##### **D.6.- Aprovechamiento preexistente:** 11.283 m<sup>2</sup>c

##### **D.7.- Incremento de aprovechamiento:** 4.493 m<sup>2</sup>c

##### **D.8.- Aprovechamiento atribuido por el plan:** 15.776 m<sup>2</sup>c

##### **D.9.- "Cociente" de participación en la carga de suelo dotacional:** 16.118 m<sup>2</sup>s

##### **D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento (sobre el incremento):** 10%

##### **D:11.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**

Deberá solicitarse por el urbanizador acceso y conexión a la red eléctrica de Unión Fenosa Distribución S.A., estando incluida tanto la gestión como los gastos de la modificación de la instalación eléctrica, en caso de ser necesaria, dentro de la urbanización del área o





sector. El ámbito se desarrollará mediante Alternativa Técnica compuesta de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

### **E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:**

#### **E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales derivadas del incremento de aprovechamiento:**

E.1.1. Zonas Verdes: 809 m<sup>2</sup>s

E.1.2. Equipamientos: 899 m<sup>2</sup>s

E.1.3. Aparcamientos públicos: 45 plazas

E.1.4. Aparcamientos accesibles: 1 plazas

E.1.5. Red viaria estimada: 1.612 m<sup>2</sup>s

**E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:** 11.306 m<sup>2</sup>s

**E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:** MC

**E.4.- Observaciones:** Primer cuatrienio

Las cesiones locales se podrán materializar en el ámbito de la Ciudad Deportiva (UAU-c.d.).

### **UA-31/"Casa Blanca"/POM/Bolaños de Calatrava/Modificada.**

### **D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:**

#### **D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Regularizar situación consolidada sin ordenación.

**D.2.- Superficie total del ámbito:** 16.118 m<sup>2</sup>s

**D.3.- Uso mayoritario:** Industrial IND

**D.4.- Edificabilidad el ámbito:** 11.283 m<sup>2</sup>c

**D.5.- Densidad poblacional:** 0 hab/ha

**D.6.- Aprovechamiento preexistente:** 11.283 m<sup>2</sup>c

**D.7.- Incremento de aprovechamiento:** 0 m<sup>2</sup>c

**D.8.- Aprovechamiento atribuido por el plan:** 11.283 m<sup>2</sup>c

**D.9.- "Cociente" de participación en la carga de suelo dotacional:** 16.118 m<sup>2</sup>s

**D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento (sobre el incremento):** 10%, es decir, 0

#### **D:11.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**

Deberá solicitarse por el urbanizador acceso y conexión a la red eléctrica de Unión Fenosa Distribución S.A., estando incluida tanto la gestión como los gastos de la modificación de la instalación eléctrica, en caso de ser necesaria, dentro de la urbanización del área o sector. El ámbito se desarrollará mediante Alternativa Técnica compuesta de PERI (Plan Especial de Reforma Interior), Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

### **E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:**

#### **E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales derivadas del incremento de aprovechamiento:**

E.1.1. Zonas Verdes: 1.611,80 m<sup>2</sup>s

**Consejería de Fomento  
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



- E.1.2. Equipamientos: 805,90 m<sup>2</sup>s
- E.1.3. Aparcamientos públicos: 29 plazas
- E.1.4. Aparcamientos accesibles: 1 plazas
- E.1.5. Red viaria estimada: A medir m<sup>2</sup>s

**E.2.- Superficie suelo metro lucrativo:** A medir m<sup>2</sup>s

**E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:** IND

**E.4.- Observaciones:** Primer cuatrienio

Las cesiones locales se podrán materializar en el ámbito de la Ciudad Deportiva (UAU-c.d.).

Por lo demás, el Documento Técnico de la MP nº 3/POM de referencia contiene a su vez todos los cuadros resumen de Suelo Urbano No Consolidado del POM, tanto los actuales como los modificados, pudiéndose comprobar en estos últimos el cambio de Calificación de Suelo Residencial por Suelo Industrial que provoca la Modificación Puntual respecto de la UA-31.

Se advierte finalmente, por lo que respecta a la posible afección de Sistemas Locales o Generales de Espacios Libres anteriormente previstos en el POM, la Modificación Puntual únicamente reajusta la superficie de la Zona Verde de Sistema Local, pasando de 809,00 m<sup>2</sup>s a 1.611,80 m<sup>2</sup>s, no afectando por tanto a ninguna reubicación de los mismos, puesto que en la delimitación del ámbito de la UA-31 no figura de forma expresa la ubicación de este Sistema Local, al existir la posibilidad en el propio POM de ubicar tanto este último, como el correspondiente a Equipamientos, de forma Discontinua al ámbito de la UA-31, concretamente en la UAU denominada “Ciudad Deportiva”.

El Ayuntamiento aporta además la Declaración responsable, de fecha 27 de Enero de 2020, que realiza D. Antonio Medina Aranda, mediante el que como representante de la Empresa Baños de Fuensanta, S.L., Declara Responsablemente el siguiente literal:

*En relación con el ámbito de la UA-31, “Casa Blanca”, el conocimiento de que según la CHG (Confederación Hidrográfica del Guadiana), la totalidad de dicho ámbito de actuación se encuentra dentro de los terrenos cubiertos por la Avenida de 500 años de periodo de retorno del Arroyo Pellejero.*

*Asumiendo el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndome a trasladar esa Información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que se estimen oportunas para adoptar su protección.*

## 6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con los siguientes dos Informes que se establecen en el Apartado Quinto de la Resolución de

Consejería de Fomento  
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



28/11/2019 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (Expte. PLA-CR-19-0044):

- Informe sobre verificación en el ámbito de los estudios de riesgos en el municipio por inundaciones, fenómenos meteorológicos adversos e incendios forestales, según lo indicado por la Dirección General de Protección Ciudadana.
- Informe del Ayuntamiento o empresa gestora (Agua y Gestión del Ciclo Integral) sobre la justificación de la suficiencia de abastecimiento de agua potable y capacidad de depuración de las aguas residuales. Este Informe estaría relacionado posiblemente con el Informe Técnico Municipal, de fecha 28 de Enero de 2020, relativo a: “Suficiencia de Abastecimiento de Agua Potable y capacidad de Depuración de Aguas Residuales”

## 7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

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

- Deberán incorporarse los Planos de Ordenación (Estructural y/o Detallada) del POM donde aparece reflejada la UA-31 “Casa Blanca” que se ve afectada por la MP nº 3/POM.
- La nueva Ficha de Gestión Urbanística de la UA-31, “Casa Blanca”, deberá recoger expresamente además en el Apartado “D” de la misma, relativo a Determinaciones de la Ordenación Estructural, y concretamente en el Subapartado D.11. relativo a Observaciones y condiciones de Desarrollo, las Medidas Vinculantes que correspondan de entre las que figuran en el apartado Quinto de la Resolución de 28/11/2019, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula Informe Ambiental Estratégico Simplificado (Expte. PLA-CR-19-0044) de la MP nº 3/POM de referencia.

Concretamente, se estima que las Medidas Vinculantes, podrían ser, por afectar a desarrollo, las siguientes:

*Quinto: Medidas vinculantes*

*La aprobación definitiva de esta modificación puntual debe incluir:*

*-Informe sobre cumplimiento según lo dispuesto por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, especialmente en relación con el riesgo de inundabilidad y respecto las nuevas edificaciones en particular. Se tendrá en cuenta también lo indicado por la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha en este sentido.*

*Los futuros proyectos, de urbanización y/o actividad, que se desarrollen o implanten en el ámbito de la presente modificación puntual serán objeto al menos de consulta al*

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



*Servicio de Medio Ambiente en relación con la normativa vigente en materia de evaluación de impacto ambiental, sin perjuicio del resto de la legislación municipal y sectorial de aplicación.*

Todo lo anterior, al margen tanto del Anexo I relativo a “Riesgos de la UA-31”, de fecha Enero 2020, del Documento Técnico de la MP nº 3/POM, como de la Declaración Responsable, de fecha 27 de Enero de 2020, que realiza D. Antonio Medina Aranda, en representación de la Empresa Baños de Fuensanta, S.L.

- La Resolución por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico Simplificado (Expte. PLA-CR-19-0044) de la MP nº3/POM, deberá incorporarse en su totalidad como un Anexo a la misma, para su debida constancia.

- ❖ D. Manuel Gómez plantea que la Confederación Hidrográfica del Guadiana no ha informado en el seno del procedimiento urbanístico, sino en el seno del procedimiento ambiental. Se requirió documentación al promotor que no fue atendido. No parece lo más adecuado incluirlo en el Orden del Día y, o bien se establecen las medidas por ser inundable o no debería aprobarse.
- ❖ D. Jesús Motos escribe en el chat de la sala electrónica sus manifestaciones, que literalmente se transcribe:

JESUS MOTOS MEDIO AMBIENTE 11:23

a la 2.1 Mi voto sería desfavorable por ser una condicon vinculante y Previa a la aprobación definitiva de la Resolución del IA Estratégico

JESUS MOTOS 11:38

Por el mismo motivo, incumplimiento del apartado quinto del IIA Estratégico: no tener los informes para la aprobación definitiva, entiendo que no se puede aprobar.

JESUS MOTOS 11:40

Este comentario anterior vale para la 2.1. y 2.2

Juan Antonio DG URBANISMO 11:46

A la vista de lo que se está planteando, tal vez deberíamos reconsiderar el acuerdo de aprobación en los apartados 2.1 y 2.2 .....

Teorodo Sanchez-Migallon PRES.COL.ARQUITECTOS 12:07

perdonar 5 minutos, que tengo que atender a la television CLM

Juan Antonio 13:36

Es mejor escribir por el chat en estos casos.....

Jose Antonio Carrillo Morente 13:37

Perfecto, las cuestiones técnicas (Motos) ponlas aqui y se las pasas luego a MAteo que las incorpora

JESUS MOTOS 13:37

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



Epigrafe 4.2: Añadir deberá de cumplir las condiciones del apartado septimo de la RNS . Autorizaciones e informes, donde se les explica la tarea.

Jose Antonio Carrillo Morente13:37

Gracias Jesus

ESUS MOTOS13:40

Falta el informe emitido al respecto que se emitió el 21/04/2020 por nosotros y es el que se debe de incorporar

JESUS MOTOS13:40

Lo envío por correo electrónico (epigrafe4.2.1)

Jose Antonio Carrillo Morente13:41

ok

- ❖ El Sr. Presidente da la palabra a D. Jesús Motos que interviene para explicar el sentido de su voto y de sus aseveraciones en el chat, que lo expone como vinculante y previo a la Aprobación Definitiva, con el añadido del comentario introducido por D. Manuel Gómez, que ha de aludir necesariamente a otras consideraciones, incluidos los vertidos.
- ❖ El Sr. Presidente propone reconsiderar la postura de la Comisión y replantear la aprobación, rechazándola a la vista de los comentarios de los representantes de la Confederación Hidrográfica del Guadiana y de Medio Ambiente y formula a la Comisión que ambos puntos queden sobre la mesa.
- ❖ D. José Manuel Labrados interviene para indicar que los promotores están “desesperados” y que hacen una información responsable y que, aprobado el POM con las Unidades de Actuación, se exigen demasiadas trabas para generar empleo y riqueza para implantar una industria agroalimentaria y retrasar este tipo de medidas e iniciativas, especialmente en casos “tan sangrantes” como el de Bolaños, cuyo POM se aprobó en 2017 y contemplaba las zonas inundables.
- ❖ Contesta el Sr. Presidente que todos deseamos colaborar y facilitar estas iniciativas. Sin embargo, con las normativas europea y estatal y la intervención de los representantes de Medio Ambiente y Confederación Hidrográfica del Guadiana, recordando el carácter preceptivo y vinculante, quedan sobre la mesa los asuntos porque en nada facilita la aprobación ahora si, en cualquier caso, debe completarse el trámite, hecho éste que corrobora D. Oscar Ruiz, afirmando que sería nula la aprobación si el informe es vinculante.
- ❖ D. Jesús Ruiz corrobora que hay una contradicción en la propuesta del ponente, aludiendo al Artículo 37.5 del TRLOTAU, lo que podría incurrir en una contradicción, por lo que debería condicionarse la aprobación en sí misma, por la demora de su eficacia (publicación), a la emisión de los informes preceptivos y vinculantes.



- ❖ Interviene el Sr. Presidente proponiendo de nuevo que quede sobre la mesa, dado que la carencia de los informes vicia el sentido de la decisión a adoptar por carecer la Comisión de los elementos de juicio necesarios para adoptar las decisiones y comprometiéndose a celebrar CPOTyU and hoc cuando estén los informes.
- ❖ Interviene D. Manuel Carmona para pedir que se identifiquen los intervinientes.
- ❖ Interviene D<sup>a</sup> Rosalía García para pedir que se concreten los informes de cara a las Comisiones, siendo conscientes de la nueva normativa europea que ha resultado “sobrevvenida” a la hora de emitir informe y la necesidad de que se realicen de forma concreta y detallada.
- ❖ Interviene el Sr. Presidente adoptando las medidas adecuadas y señalando que para ello está la Comisión de Concertación.

#### **ACUERDO CPOTyU 2.1 - BOLAÑOS DE CALATRAVA - Modificación Puntual nº 1 del Plan de Ordenación Municipal:**

Analizado detalladamente el presente expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de ésta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda DEJAR SOBRE LA MESA la Modificación Puntual de referencia, hasta que la misma se complete con los tres Informes a los que se hace referencia en el apartado Quinto, relativo a Medidas Vinculantes, de la Resolución por la que se formula Informe Ambiental Estratégico Simplificado (Expte. PLA-CR-19-0042) del que ha sido objeto la presente MP nº I//POM/Bolaños de Calatrava, y que, por considerarlos determinantes, se citan a continuación:

- Informe Favorable, sobre cumplimiento conforme con lo indicado, que deberá emitir la Dirección General de Protección Ciudadana, u órgano dependiente de la misma, en el ámbito de sus competencias y en especial en lo relativo al informe de CHG sobre zonas inundables y ZFP.
- Informe Favorable sobre cumplimiento conforme con lo indicado por ADIF.

Al margen de lo anterior, deberán aprovechar además para completar el Expediente Administrativo y subsanar el Documento Técnico de la Modificación Puntual respecto de todo aquello 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.



## ACUERDO CPOTyU PUNTO 2.2 - BOLAÑOS DE CALATRAVA - Modificación Puntual nº 3 del Plan de Ordenación Municipal:

Analizado detalladamente el presente expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de ésta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda DEJAR SOBRE LA MESA la Modificación Puntual de referencia, hasta que la misma se complete con los tres Informes a los que se hace referencia en el apartado Quinto, relativo a Medidas Vinculantes, de la Resolución por la que se formula Informe Ambiental Estratégico Simplificado (Expte. PLA-CR-19-0044) del que ha sido objeto la presente MP nº 3//POM/Bolaños de Calatrava, y que, por considerarlos determinantes, se citan a continuación:

- Informe Favorable que deberá emitir la Confederación Hidrográfica del Guadiana, sobre cumplimiento según lo dispuesto por la misma, especialmente en relación con el riesgo de inundabilidad y respecto las nuevas edificaciones en particular. Se tendrá en cuenta también lo indicado por la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha en este sentido.
- Informe Favorable, sobre verificación en el ámbito de los estudios de riesgos en el municipio por inundaciones, fenómenos meteorológicos adversos e incendios forestales, que deberá emitir la Dirección General de Protección Ciudadana, u órgano dependiente de la misma, en el ámbito de sus competencias.
- Informe del Ayuntamiento o empresa gestora sobre suficiencia de abastecimiento de agua potable y capacidad de depuración de las aguas residuales.

Al margen de lo anterior, deberán aprovechar además para completar el Expediente Administrativo y subsanar el Documento Técnico de la Modificación Puntual respecto de todo aquello 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.

### 2.3 - LAS LABORES - Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

#### 1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 1 de Febrero de 2019, R. Único de Entrada nº 302.712.

Consejería de Fomento  
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



- **Autor Documento Urbanístico:** Manuel Ortiz Cárdenas, Arquitecto Superior.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Septiembre 2018.
- **Población:**

- 704 Habitantes (I.N.E. 1-1-2000)
- 689 Habitantes (I.N.E. 1-1-2001)
- 678 Habitantes (I.N.E. 1-1-2002)
- 675 Habitantes (I.N.E. 1-1-2003)
- 678 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- 682 Habitantes (I.N.E. 1-1-2005)
- 673 Habitantes (I.N.E. 1-1-2006)
- 674 Habitantes (I.N.E. 1-1-2007)
- 673 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
- 659 Habitantes (I.N.E. 1-1-2009)
- 659 Habitantes (I.N.E. 1-1-2010)
- 650 Habitantes (I.N.E. 1-1-2011)
- 651 Habitantes (I.N.E. 1-1-2012)
- 647 Habitantes (I.N.E. 1-1-2013)
- 638 Habitantes (I.N.E. 1-1-2014)
- 617 Habitantes (I.N.E. 1-1-2015)
- 613 Habitantes (I.N.E. 1-1-2016)
- 580 Habitantes (I.N.E. 1-1-2017)
- 569 Habitantes (I.N.E. 1-1-2018)
- 569 Habitantes (I.N.E. 1-1-2019)

- **Planeamiento Urbanístico Vigente:** Sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico.
- **Sin antecedentes urbanísticos de ningún tipo**

## 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.):

1. En fecha 21 de Mayo de 2019 (R. Interno de Anotación nº 77.375) se solicitó la “Previa autorización de la persona titular de esa Dirección General competente en materia de Urbanismo...” al objeto de que el Informe de Concertación Interadministrativa del Plan de Ordenación Municipal de la localidad de Las Labores sea emitido directamente mediante los Servicios Técnicos del Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial de Fomento, por considerar

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



fundamentalmente que el mencionado POM cuenta con Resolución de 14 de Agosto de 2018 de la Viceconsejería de Medio Ambiente relativa a la Declaración Ambiental Estratégica Ordinaria del mismo (Expte. PLA-SC-16-0382).

Solicitud realizada en base a lo que establece el Artículo nº 11,2, relativo a las Comisiones de Concertación Interadministrativa, del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de Regulación de Competencias y Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

2. En fecha 14 de Junio de 2019 (R. Interno de Anotación nº 91.883), se recibió la “Autorización del Director General de Vivienda y Urbanismo relativa a la emisión del Informe al que se refiere el Artículo 11,2 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de Regulación de Competencias y Fomento de la Traspereancia en la Actividad Urbanística”.
3. En fecha 17 de Septiembre de 2019 (R.U. de Salida nº 922.937) se le remitió al Ayuntamiento de Las Labores el Informe Único de Concertación Interadministrativa (IUCI/Septiembre 2019) redactado por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento.

- **Información Pública:**

- D.O.C.M. nº 127 de 3 de Julio de 2017.
- B.O.P. nº 95 de 19 de Mayo de 2017.
- Diario Lanza de 18 de Mayo de 2017.
- Resultado de la Información Pública: 10 Alegaciones presentadas, según Certificado de Secretaría de fecha 27 de Septiembre de 2018, relativo a la Aprobación Inicial del POM, Informados Favorablemente y/o Desfavorablemente en base al correspondiente Informe Técnico del Arquitecto Redactor del POM, y que obran en el expediente, concretamente en el documento denominado: “Respuesta motivada del Órgano Promotor a las Observaciones y Alegaciones formuladas en el periodo de Exposición Pública”.

- **Concertación Administrativa:**

- Ayuntamientos Colindantes que no han contestado al trámite de Consulta:
  - Arenas de San Juan.
  - Herencia.
  - Villarta de San Juan.
- Ayuntamientos Colindantes que si han contestado al trámite de Consulta:
  - Daimiel.



- Puerto Lápice.
- Villarrubia de los Ojos.

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

- 1º Informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha; Informe de fecha 3 de Septiembre de 2017.
- 2º Informe del Servicio de Supervisión de Proyectos, Inspección y Accesibilidad de la Consejería de Bienestar Social; Informe de fecha 27 de Marzo de 2019.
- 3º Informe de la Entidad competente en materia de Accesibilidad, Cocemfe-Oretania, Ciudad Real; Informe de fecha 16 de Agosto de 2016.
- 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 el IUCI/Septiembre 2019:**

<b>INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS (Fecha Informe considerado o fecha de solicitud del mismo) y nº de Documento del Expediente Administrativo del POM</b>		<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida</b>
(X)	Confederación Hidrográfica del Guadiana (12/Febrero/2018) D-246/E.A.	X		Informe Favorable con las condiciones de que se obtengan las autorizaciones para la modificación de las características de la concesión en trámite y para la revisión de la autorización de vertido
	Agencia del Agua de Castilla La Mancha (03/Septiembre/2017) D-236/E.A.	X		La Agencia del Agua de Castilla-La Mancha no gestiona actualmente el Sistema de Abastecimiento ni de Saneamiento-Depuración de Las Labores Para los crecimientos futuros, respecto al Abastecimiento de Agua y la Depuración, las Infraestructuras tendrían capacidad, si bien se recomienda incluir en el Planeamiento la forma en la que se financiarán las mejoras en la

**Consejería de Fomento  
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): D235654D664EF577D25A71



			capacidad del Depósito de Abastecimiento
Ministerio de Fomento/Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha/Unidad de Carreteras en Ciudad Real (26/Julio/2017) D-191/E.A.	X		El Municipio se encuentra fuera del ámbito de aplicación de las carreteras pertenecientes a la Red de Carreteras del Estado
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario Sin afecciones ferroviarias

Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M.: Afección a las Carreteras de Titularidad Autonómica: CM-4120 y CM-4126 (20/Octubre/2017) D-233/E.A.	X		Una vez examinada la documentación presentada, se constata que se han subsanado todas las deficiencias detectadas en el Informe anterior (7/Agosto/2017), por lo que esta Dirección General de Carreteras y Transportes Informa Favorablemente el POM de las Labores
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial: Afección a las Carreteras de Titularidad Local: CR-2021, de Las Labores a la CM-420 (07/Agosto/2017) D-201/E.A.	X		El POM cumple las previsiones de la Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, en cuanto a las distancias de las Zonas de Protección de la carretera y la Clasificación de Suelo de estas zonas como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección de Infraestructuras por lo que se Informa Favorablemente el POM y el Informe de Sostenibilidad Ambiental Se advierte que el Informe aportado no hace referencia a la CR-2032, que conecta las localidades de Arenas de San Juan con Manzanares
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico: CB y EP (11/Mayo/2020) Sin documentar en el E.A del POM.	X		Informe Favorable Condicionado.
Dirección Provincial competente en Materia de Salud: Sanidad Mortuoria (17/Octubre/2017) D-232/E.A.	X		El POM de Las Labores no incumple lo exigido por la Legislación de Sanidad Mortuoria de Castilla-La Mancha

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es





Servicio de Supervisión de Proyectos, Inspección y Accesibilidad de la Consejería de Bienestar Social (27/Marzo/2019) Sin documentar en el E.A. del POM	X		Una vez revisada la documentación aportada, se dan por realizadas las cuestiones expuestas en los dos Informes anteriores y se Informa Favorablemente (Informe nº 3)
Entidad competente en Materia de Accesibilidad: COCEMFE- ORETANIA, Ciudad Real (16/Agosto/2016) D-226/E.A.	X		El Documento del POM es conforme a la Legislación en materia de Accesibilidad, por lo que se Informa Favorablemente
Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes: Equipamiento Educativo existente y proyectado y Equipamiento Deportivo existente y proyectado (03/Agosto/2017) D-204/E.A.	X		Informe Favorable del POM en relación a las reservas de Equipamientos Públicos Educativos, dada la suficiente capacidad de Suelo Clasificado como DEDU para la escolarización de la población prevista en el horizonte del POM
Informe Sectorial, relativo al impacto y a la perspectiva de Género en el Planeamiento Urbanístico, emitido por la Dirección Provincial del Instituto de la Mujer de Castilla La Mancha en Ciudad Real (29/Octubre/2018) D-277/E.A.	X		En el Informe aportado se deduce que el “Informe sobre impacto por razón de género que analice los posibles efectos negativos sobre las mujeres y los hombres, y que establezca medidas que desarrollen el principio de igualdad, deberá ser emitido por la propia entidad (Ayuntamiento en este caso), todo ello en base a lo que establece el Artículo 6 de la “Ley 12/2010, de 18 de Noviembre, de Igualdad entre Mujeres y Hombres de CLM”

Compañía Suministro Eléctrico: Unión Fenosa Distribución (UFD) (29/Agosto/2017) D-227/E.A.	X		Como el incremento previsto está fuera de todo aumento vegetativo, UFD, S.A. analizará las solicitudes de acceso y conexión a su red de las nuevas demandas eléctricas conforme se soliciten por los responsables de los diferentes planes de actuación que de este POM se deriven
Compañía Suministro Gas: Gas Natural Castilla-La Mancha (07/Agosto/2017) D-193/E.A.	X		En la actualidad, esta Mercantil no tiene Redes existentes ni proyectadas en ese Término Municipal

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es





Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas: Infraestructuras Urbanísticas de Saneamiento y Abastecimiento		X	Deberá presentarse necesariamente
Ministerio de Economía y Empresa. Secretaría de Estado para el Avance Digital, Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, Área de Administraciones Públicas; o su Entidad Privada equivalente, como pudiera ser la mercantil Telefónica SAU(Artº 35,2 LGT) (20/Diciembre/2018) D-293/E.A.		X	De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 35,2 de la Ley 9/2014, de 9 de Mayo, General de Telecomunicaciones, y a la vista de los cambios efectuados por el Ayuntamiento de Las Labores al Informe del Ministerio de Economía y Empresa, de fecha 12/Noviembre/2018, se emite Informe Favorable en relación con la adecuación del POM de dicha localidad a la Normativa Sectorial de Telecomunicaciones
Compañía Logística de Hidrocarburos (29/Septiembre/2017) D-231/E.A.		X	CLH Informa que no posee ninguna canalización en el ámbito de actuación del POM que pueda verse afectada

(X) Por resultar determinante para la viabilidad del POM, a continuación se reflejan literalmente las partes del Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana que se consideran más significativas:

En cuanto a la Red de Saneamiento, Depuración y Vertido:

IUCI D-244/E.A.

Consultada la documentación existente en este Organismo, se ha constatado que la población de Las Labores dispone de depuradora de aguas residuales urbanas (EDARU) y autorización de vertido con referencia VU-003/02-CR por la que se autoriza a verter un volumen de 51.100 m<sup>3</sup>/año al cauce del río Valdezarza.

Se deberá comprobar que los colectores de la red de saneamiento y la EDAR existente tienen capacidad suficiente para evacuar y tratar adecuadamente el incremento de caudal de aguas residuales generado. Según la documentación aportada el caudal tratado de aguas residuales durante el año 2015 fue de 34.111 m<sup>3</sup>/año y se ha estimado que en el horizonte del POM la generación de aguas residuales ascenderá a 231,75 m<sup>3</sup>/día, que suponen 84.588,75 m<sup>3</sup>/año, superando el volumen autorizado a verter.

Por tanto el Ayuntamiento deberá solicitar la revisión de la autorización de vertido que ampare, tanto el vertido actual del municipio, como el que resulta del

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



desarrollo de los nuevos sectores planificados, antes de que se produzca el incremento poblacional previsto.

Se deberá tener en consideración todo lo indicado en el informe de fecha 22-09-2016.

En cuanto a la Existencia o Inexistencia de Recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas:

IUCI D-246/E.A.

De acuerdo con la nueva documentación presentada, el consumo total en el año horizonte del POM se ha estimado en 93.293,58 m<sup>3</sup>, volumen inferior al asignado en el Plan para el horizonte 2021 (96.000,00 m<sup>3</sup>).

Por tanto, se puede acreditar la existencia de recursos hídricos suficientes para el desarrollo previsto en el POM. Para la disponibilidad de estos recursos será preciso obtener la autorización para la modificación de las características de la concesión de aguas públicas para el abastecimiento de esta población, que se encuentra en trámite.

No podrán acometerse los nuevos desarrollos urbanísticos en tanto en cuanto no se disponga de la modificación de características mencionadas.

### **3.- EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL POM (EXPTE: PLA-SC-16-0382):**

- El POM cuenta con Resolución de 14 de agosto de 2018 de la Viceconsejería de Medio Ambiente por la que se emite la Declaración Ambiental Estratégica del plan denominado “Plan de Ordenación Municipal de Las Labores (Ciudad Real), cuyo promotor es el Ayuntamiento de Las Labores” (DOCM nº 172, de 3 de Septiembre de 2018).

### **4.- APROBACIÓN INICIAL:**

- Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria de 27 de Septiembre de 2018.

### **5.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS INDICADAS EN EL IUCI SEPTIEMBRE /2019:**

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- Obtener la Autorización para la modificación de las características de la concesión de aguas públicas para el abastecimiento de la población de Las Labores y que, según el Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fecha 12 de Febrero de 2018, se encuentra en trámite.

**Consejería de Fomento  
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



- Obtener la Revisión de la Autorización de vertido que ampare, tanto el vertido actual del municipio, como el que resulta del desarrollo de los nuevos Sectores Planificados antes de que se produzca el incremento poblacional previsto, condición a la que igualmente se hace referencia en el Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fecha 12 de Febrero de 2018.
- Informe, Preceptivo y Vinculante, del Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes (Patrimonio Cultural / Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos / POM).
- 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.
- Nuevo Informe sectorial del Departamento de Vías y Obras e Infraestructuras de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real, que complementa al ya emitido por el mencionado Departamento, en fecha 7 de Agosto de 2017, en orden a tener en cuenta y considerar el tramo de la CR-2032, de Arenas de San Juan a Manzanares, al que no se hace referencia de ningún tipo y que discurre por una de las partes “discontinua” del Término Municipal de Las Labores.
- Recoger en el POM, posiblemente en el Apartado nº 5 de la Memoria Justificativa, relativo a: Justificación del Cumplimiento de las Normativas Específicas, el Informe sobre impacto por razón de género al que hace referencia el Informe, de fecha 29 de Octubre de 2018, emitido por la Dirección Provincial del Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha en Ciudad Real.

## 6.- CONCLUSIÓN DEL IUCI/SEPTIEMBRE 2019:

Del examen detallado de todo el Expediente Administrativo del POM de referencia, se estima que el Ayuntamiento deberá completar éste, antes de la Aprobación Definitiva del mismo por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con aquellos Informes Sectoriales que se detallan de forma pormenorizada en el apartado nº 5 del presente Informe Único de Concertación Interadministrativa, relativo a “Consideraciones Administrativas”; debiendo corregirse el Documento Técnico del POM, en la parte que de éste corresponda, si algunos de los mencionados Informes Sectoriales repercutiese en la Ordenación Estructural y/o Detallada, e incluso provocase modificaciones en el contenido de la Normativa Urbanística del propio POM.

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

<p><b>Consejería de Fomento</b> <b>Delegación Provincial de Ciudad Real</b></p>	<p>Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60 email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es</p>	<p>www.castillalamancha.es</p>
<p>Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real</p>		



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

El POM hace referencia expresa a las determinaciones de la Ordenación Estructural y Detallada, y dentro de la primera a las Clases de Suelo que se Clasifican en él: Rústico, Urbano Consolidado (Se advierte de la inexistencia de Suelo 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, 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.
- Memoria Justificativa.
- Planos de Información.
- Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación de los Suelos: Rústico, Urbano Consolidado (Se advierte de la inexistencia de Suelo Urbano No consolidado) y Urbanizable.
- Planos de Ordenación
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Se advierte de la inexistencia de Catálogo de Suelo Residencial Público (CSRP), al no existir éste tipo de Suelo en el Municipio. No obstante, en el POM se asume que si en un futuro existiera, se redactaría el CSRP correspondiente.

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

Al Plan de Ordenación Municipal de referencia le resulta aplicable totalmente lo que establece el Decreto 178/2010, de 1 de Julio de 2010, por el que se Aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el contenido de la documentación de los Planes Municipales (POM y PDSU)

En este sentido, se comprueba que el POM de Las Labores se ajusta, en general, al contenido documental que establece la mencionada NTP, salvo en lo concerniente a tener que presentar los Soportes Digitales Editables que exige la misma; pudiéndose comprobar





que los Planos de Ordenación Estructural, denominados: OE.1 y OE.2, 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:

##### Resumen del POM/Cuadros Generales/ cifras más significativas.

	<b>CLASIFICACIÓN DE SUELO: URBANO CONSOLIDADO, URBANO NO C. Y URBANIZABLE</b>	<b>CALIFICACIÓN DEL SUELO</b>	<b>SUP.: Has.</b>
	Suelo Urbano Consolidado “Las Labores”	Residencial (incluso viario)	38.71
		Industrial	3.29
		Espacios Libres/Z. Verdes	2.43
		Equipamiento Comunitario	2.78
<b>A</b>	<b>Total S. Urbano Consolidado en el Término Municipal: “Las Labores”</b>		<b>47,19</b>
	Suelo Urbano No Consolidado. “Las Labores”	Calificación	Superf. Has
	No Existe	-----	-----
<b>B</b>	<b>Total Suelo Urbano No Consolidado en el Término Municipal: “Las Labores”</b>		<b>0,00</b>
	Suelo Urbanizable. “Las Labores”	Calificación	Superf. Has
	S.1.	Residencial	0.90
	S.2.	Residencial	2.81
	S.3.	Residencial	3.88
	S.4.	Residencial	1.39
	SI.1.	Industria / Almacenamiento	3.27
	<b>Total Suelo Urbanizable Residencial “Las Labores”. Nucleo</b>		<b>8.98</b>
	<b>Total Suelo Urbanizable Industrial “Las Labores”. Nucleo</b>		<b>3.27</b>
	Suelo Urbanizable en ejecución “Las Labores”	Calificación	Sup. Has
	No existe. Municipio sin Planeamiento	-----	0,00
<b>C</b>	<b>Total Suelo Urbanizable, Previsto en el POM/“Las Labores”</b>		<b>12,25</b>
<b>A+C</b>	<b>Total Suelo Urbano Consolidado y Urbanizable (Residencial + Industrial) en el Término Municipal: “Las Labores”</b>		<b>59,44</b>

	<b>EDIFICABILIDAD BRUTA/ NETA SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>PREEXISTENTE LÍCITAMENTE REALIZADA</b>	<b>MÁXIMA PERMITIDA POR EL POM</b>
<b>ZOU 1.</b>	<b>Residencial Las Labores.</b>	1,097 m2c/m2s	1,65 m2c/m2s sobre parcela Neta.(2)
	Edificabilidad Neta Máxima: <b>412.830 m<sup>2</sup>t / 41,28 Has.t / (250.200 x 1,65)</b>		





<b>ZOU 2. USO INDUSTRIAL</b>	Edificabilidad Neta Residencial Máxima: <b>206.415 m<sup>2</sup>t</b> / 20,64 Has.t (250.200 x 1,65 x 0,50) (1)		
	Suelo Neto Edificable ZOU-1: <b>250.200 m<sup>2</sup> s.</b> 25,02 Has.		
	Superficie Bruta ZOU-1: (Residencial+ Viario + Equipamientos +Espacios Libres). <b>439.000 m<sup>2</sup>s:</b> 43,90 Has. Se constata que la Edificabilidad Residencial en la ZOU es inferior a 10.000 m <sup>2</sup> /Ha. 439.000 m <sup>2</sup> s. > 412.830 m <sup>2</sup> t.		
	<b>Industrial Las Labores.</b>		
	Edificabilidad Neta Máxima: <b>41.125 m<sup>2</sup>s</b> / 4,11 Has m <sup>2</sup> t	0,10 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1,25 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s sobre Parcela Neta
Suelo Neto Edificable: <b>32.900 m<sup>2</sup>s.</b> / 3,29 Has.s			
Superficie Bruta ZOU-2: <b>32.900 m<sup>2</sup>s</b> / 3,29 Has.s			
Por las características del Núcleo las Superficies Bruta y Neta coinciden.			

(1) La Edificabilidad. Residencial Máx. se calcula previendo un 50 % de edificabilidad destinada a otros usos.

En el Núcleo (Casco Urbano) el uso agropecuario es muy relevante, las superficies construidas adscritas al mismo tales como cubiertas para garajes o almacenes es destacable. De ahí el Coeficiente 0,50.

La cifra obtenida, 206.415 m<sup>2</sup> es la considerada como **Edificabilidad Residencial de Saturación**.

CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO	SUBCATEGORÍAS Nota: Un mismo Suelo puede formar parte de varias subcategorías	SUPERFICIE: Has.
Rústico de Reserva		2.390,76
Rústico No Urbanizable de Especial Protección.	Ambiental	234,61
	Natural	508,28
	Estructural Forestal	10.688,61
	Infraestructuras	83,37
	Equipamiento	1,24
Otros: Áreas de Protección y Prevención Arqueológica		879,15
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL</b>		<b>24.162,00</b>

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es





En cuanto al número de habitantes y de viviendas actuales, el POM plantea las siguientes cifras:

SUELO URBANO CONSOLIDADO RESIDENCIAL	NÚMERO DE HABITANTES Padrón 2016	NÚMERO DE VIVIENDAS
Urbano Consolidado "Las Labores"	Existentes. 613 Nuevos: 69	23 Nuevas
<b>E Total Suelo Urbano Consolidado "Las Labores"</b>	<b>Existentes 613 Nuevos 69 (Total 682 Habs.)</b>	<b>Existentes 414 (262 Viv. Principales + 152 Secundarias + Vacías) Nuevas 23 viv.</b>

En cuanto a la Densidad Poblacional, procedente tanto del desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado como del Suelo Urbanizable, el POM plantea la siguiente:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL Y SUPERFICIE DE ESTE		DENSIDAD POBLACION AL ESTIMADA Hab./Ha.	NÚMERO DE HABITANTES ESTIMADO	NÚMERO DE VIVIENDAS ESTIMADAS
No existe	Sup. ---			
<b>F Total SUNC."Las Labores"</b>	---	---	---	---

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL Y SUPERFICIE DE ESTE		DENSIDAD POBLACION AL ESTIMADA Habs./Ha.	NÚMERO DE HABITANTES ESTIMADO	NÚMERO DE VIVIENDAS ESTIMADAS
S. URBLE "Las Labores"	Superficie Has.			
S.1	0,90	20	54	18
S.2	2,81	20	168	56
S.3	3,88	20	234	78
S.4	1,39	20	84	28
<b>G Total S. URBANIZABLE "Las Labores"</b>			<b>540</b>	<b>180</b>

De acuerdo a lo indicado, la Densidad Poblacional total que plantea el POM es la siguiente:

**Consejería de Fomento  
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalalamanca.es





	<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO RESIDENCIAL, URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL Y SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL</b>	<b>NÚMERO DE HABITANTES ESTIMADO</b>	<b>NÚMERO DE VIVIENDAS ESTIMADAS</b>
	<b>Total SUC "Las Labores"</b>	<b>69</b> (nuevos)	<b>23</b>
	<b>Total SUNC "Las Labores" (no existe)</b>	---	---
	<b>Total S. Urbanizable "Las Labores"</b>	<b>540</b>	<b>180</b>
	<b>Total SUNC + S. Urbanizable "Las Labores"</b>	<b>540</b>	<b>180</b>
	<b>Población Actual (Padrón 2016 = 7613 )</b> (En la actualidad. 2018 = 580)	<b>613</b>	
<b>E+F+G</b>	<b>Densidad Poblacional Prevista (Población Actual + Horizonte POM (*))</b> (* ) Horizonte POM = SUC Actuales + Nuevos + SUNC + Suelo Urbanizable"	<b>1.222 Habs.</b> (613 Existentes + 609 Previstos)	<b>465</b> (262 Viv. Principales. existentes + 203 Previstas.)
	<b>Viviendas Actuales en Suelo Urbano Consolidado</b>	<b>Existentes 414</b> (262 Viv. Prales., el resto 152, secund. y vacías)	
<b>E+F+G</b>	<b>Viviendas Totales Previstas (Viviendas Actuales en Suelo Urbano Consolidado + Horizonte POM)</b>	<b>465 unidades.</b> (262 Prales. Ex. + 203 previstas.). Si Consideramos las vacías y secundarias Total= <b>617 Viviendas.</b>	

A continuación se indican los cuadros relativos a Sistemas de Espacios Libres. (Generales y Locales).

En orden a la cómoda lectura de las cifras se han separado las magnitudes del Suelo Urbano Consolidado y del Suelo Urbanizable.

<b>SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN SUC (*)</b>	
<b>SS.GG. Existentes (*)</b>	3.600 m <sup>2</sup> s
<b>SS.GG. Ampliados (SUC)</b>	----
<b>SS.GG. Totales establecidos en el POM</b>	3.600 m <sup>2</sup> s
<b>SS.GG. exigibles en función de los habitantes potenciales y previstos en el POM. (1)</b>	Habitantes. Previstos = 613 Existentes + 69 Nuevos = 682 Habitantes. <b>No se precisaría esta reserva</b>



+G

E+F+G

E+F+G



<b>SS.GG. exigibles en función del agotamiento total de la Edificabilidad de Saturación. (2)</b>	206.415 m <sup>2</sup> * 94,64 Habitantes/Ha. = 1.953 Habitantes de saturación. <b>1.953 &lt; 2.000 Habitantes.</b> <b>No se precisaría esta reserva.</b>
<b>Excedentes o Déficit de SS.GG. de Espacios Libres Públicos en el POM</b>	-----

<b>SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN SUELO URBANIZABLE</b>	
<b>SS.GG. Existentes.</b>	0 m <sup>2</sup> s
<b>SS.GG. Previsto en el POM.</b>	<b>1.350 m<sup>2</sup>s</b>
<b>SS.GG. exigibles en función de los habitantes potenciales y previstos en el POM</b>	¿Habitantes Potenciales =3.552? <b>Habitantes Potenciales= 540</b> SSGG = 540 * 2,5 = <b>1.350 m<sup>2</sup></b>
<b>Excedentes o Déficit de SS.GG. de Espacios Libres Públicos en el POM</b>	Excedente = <b>0 m<sup>2</sup></b>

Notas sobre las “llamadas”, extraídas del Documento Técnico del POM:

(\*) Por las características del Núcleo de población inferior a 2.000 Habitantes, y con una población de saturación del Suelo Urbano inferior a esa cifra, no sería preciso –según la legislación vigente, art. 19 Reg. Planeamiento- realizar previsiones en cuanto a SS.GG. de Áreas Libres.

Reseñamos que el POM realiza una gran reserva de Sistema Local de Espacios Libres. El objeto de esta reserva era dar cobertura a “previsiones de edificabilidad no materializada”.

La entrada en vigor de la Ley 3/2017, de 1 de Septiembre “en materia de gestión...”, supone que en nuestro caso no sea necesario cubrir los posibles déficits de Espacios Libre por “previsiones de edificabilidad...”.

De esta manera, los Sistemas Locales indicados en el POM podrían tener la consideración de Sistemas Generales.

Esta documentación no realiza esta simple modificación en orden a realizar cambios sobre la documentación expuesta al público.

En cualquier caso, es fácil constatar que solo el SS.LL. de Espacios Libres existente, de sup. 1,72 Has., sería capaz, en el caso de ser considerado Sistema General de dar cobertura a una población de 6.880 habs. ( 2,5 m<sup>2</sup> por habitante). Dado el carácter del Núcleo este sería un supuesto bastante adecuado).





1. Consideramos habitantes finales Previstos los correspondientes a la población actual (613 hbs.) más los previstos en actuaciones aisladas (69 hbs.), lo que totalizaría 682 habitantes. En este caso seguiría sin preciarse esta reserva (núcleo inferior a 2.000 hbs.).
2. La Edificabilidad Residencial de Saturación son 206.415 m<sup>2</sup>. (ver cuadros previos).

Según las cifras obtenidas sobre densidades de población, 94,64/Has. obtendríamos una población de saturación de: 20,64 Has.x 94,64 = 1.953 habitantes.

<b>SISTEMAS LOCALES PÚBLICOS</b>	
SS.LL. de Zonas Verdes Existentes. (1)	-----
SS.LL. de Equipamientos existentes. (2)	<b>140 m<sup>2</sup>s.</b>
SS.LL. Totales establecidos en el POM. (1) + (2)	<b>140 m<sup>2</sup>s</b>
SSLL. Independientes de (1) y (2) destinados a cubrir déficits en materia de Edificabilidad Lícitamente realizada. Ver Apartado 2.2. M.Jus.	20.700 m <sup>2</sup> s. Espacios Libres 16.590 m <sup>2</sup> s Equipamiento. <b>Total... 37.290 m<sup>2</sup>s (a)</b>
<b>SS.LL. exigibles en función de la Edificabilidad Preexistente Lícitamente realizada (a)</b>	<b>37.277 m<sup>2</sup>s (b)</b> Ver Apartado 1.4.2. Memoria Justificativa.
<b>Excedente o Déficit de SS.LL. en función del incremento de la Edificabilidad Preexistente Lícitamente realizada</b>	Excedente. (a) - (b) 37.290 – 37.277 = 13 m <sup>2</sup> s

#### Notas extraídas de la Memoria Justificativa del Documento Técnico del POM:

La entrada en vigor de la Ley 3/2017, de 1 de Septiembre “en materia de gestión y organización de la Administración.....”, en concreto la Sección 2ª, Artículo 8. Apartado Dos, motiva que los epígrafes relacionados con la “Edificabilidad lícitamente realizada” **carezcan de operatividad**, dado que NO se prevé INCREMENTAR la edificabilidad sobre las previsiones del Planeamiento anterior.

No se han eliminado de esta documentación en orden a no introducir cambios en la Documentación expuesta al público.

#### 8.- NUEVA DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA RECIBIDA

Como consecuencia del envío del IUCI/POM al Ayuntamiento de Las Labores, en fecha 17 de Septiembre de 2019 (R.U. de Salida nº 922.937), el Ayuntamiento ha remitido la siguiente Documentación Administrativa, recibida en la Delegación Provincial de Fomento en la fecha que a continuación se indica:

**En fecha 26/Febrero/2020, R.U. de Entrada nº 601.912:**

#### Consejería de Fomento Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es





- Resolución del Comisario de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (CHG), de fecha 2 de Septiembre de 2019, relativa a la “Modificación de las características de la concesión de aguas públicas subterráneas”, consistente en la inclusión de una nueva captación en la Parcela 287 (actualmente agrupada junto a las parcelas 291, 292 y 293 en la parcela 640) del Polígono 8 en el T.M. de Las Labores, incrementando el volumen anual hasta los 134.958,87 m<sup>3</sup>, con las características que figuran en la mencionada Resolución.

Concretamente, la Resolución del 02/09/2019 de la CHG, es la siguiente: *“AUTORIZAR la modificación de las características de la concesión de Aguas Subterráneas con referencia 6788/1995 en virtud de lo establecido en el Art. 143 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, con arreglo a las características y condiciones que se indican a continuación: .....”*

- Adenda complementaria al Informe sectorial del Departamento de Vías y Obras e Infraestructuras de la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real, emitido en fecha 10 de Octubre de 2019, que complementa al ya emitido por el mencionado Departamento, en fecha 7 de Agosto de 2017, en la que finalmente se ha tenido en cuenta y se ha considerado el tramo de la CR-2032, de Arenas de San Juan a Manzanares, y que discurre por una de las partes “discontinua” del Término Municipal de Las Labores, entre los pp.kk. 18+501 hasta el 21+502, observándose además, que en el POM se cumplen las previsiones de la Ley 9/1990, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, en cuanto a las distancias de las Zonas de Protección de la carretera, y la Clasificación del Suelo de esas Zonas como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.
- Resolución, de fecha 25 de Octubre de 2007, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, relativa a la “Revisión de Autorización Administrativa para el vertido de aguas residuales depuradas, procedentes del Núcleo Urbano de Las Labores, al Río Valdezarza”. Resolución no aportada inicialmente junto al Expediente Administrativo del POM/Las Labores, y del que se considera que no sería la “Revisión de la Autorización de vertido que ampare, tanto el vertido actual del municipio, como el que resulta del desarrollo de los nuevos Sectores Planificados antes de que se produzca el incremento poblacional previsto, condición a la que igualmente se hace referencia en el Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fecha 12 de Febrero de 2018”, a la que se refería el IUCI/POM al Ayuntamiento de Las Labores, en fecha 17 de Septiembre de 2019.
- Informe, de fecha 15 de Noviembre de 2019, emitido por el Funcionario del Ayuntamiento de Las Labores D. José Fernando García Burguillos, relativo a los antecedentes y al estado actual de las Infraestructuras de: Abastecimiento, Saneamiento y de la Depuradora de Aguas Residuales de la localidad. (Informe del que se desconoce la competencia técnica de su autor, o de la fuente técnica en la que se basa, ya que no se citan).



- Además, también se ha recibido Informe Favorable Condicionado respecto del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del que consta el POM, emitido en fecha 11 de Mayo de 2020, por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes. Condiciones que afectan fundamentalmente a Patrimonio Arquitectónico, relativas a tener que valorar e incluir en el mencionado CB y EP/POM, además de la Iglesia Parroquial “San Carlos Borromeo” (edificada sobre 1948, a la que se le asigna un Nivel de Protección Parcial, con adscripción cultural Contemporánea en la Carta Arqueológica del Término Municipal de Las Labores, inmueble que ni está inventariado ni está considerado como Bien de Interés Cultural), los siguientes inmuebles:

- Incluir en el CB y EP / POM, la Ermita de la Virgen de los Dolores: ubicada en Suelo Urbano, concretamente en la Calle Triana nº 27.
- Incluir igualmente en el CB y EP /POM, la Ermita de San Isidro: ubicada en Suelo Rústico, Paraje La Tejera, concretamente en el Polígono Catastral de Rústica nº 7, Parcela 288, del T.M. de Las Labores
- Documentar el conjunto de bienes de las Instalaciones del Museo Pernod Ricard: ubicado en Suelo Rústico, concretamente en el Polígono Catastral de Rústica nº 14, Parcela 11, del T.M. de Las Labores.

La inclusión y valoración del Patrimonio Arquitectónico al que se hace referencia viene acompañada además de tener que retocar determinadas partes del POM, y que figuran detalladamente descritas en el Informe del que se ha dispuesto, como son la Memoria Justificativa, determinada Normativa Urbanística y Estética, así como el propio Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos...

En cuanto al Patrimonio Cultural Arqueológico, se destaca la reflexión recogida en el Informe recibido, concretamente en el apartado 2º del mismo, respecto de la Categoría de Suelo Rústico de Reserva con la que han quedado recogidos en el POM, los ámbitos de Protección y de Prevención de la Carta Arqueológica del Término Municipal de Las Labores, al no haber sido exigida en la Evaluación Ambiental del POM que dichos ámbitos hayan sido tratados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural, como inicialmente los trataba el POM. Apartado 2º del Informe cuyo literal se inserta totalmente a continuación:

*2º.- En cuanto al Suelo Rústico, el POM deberá delimitar la categoría de Suelo de Especial Protección y valorar, dentro de éste, el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Cultural, tal como estipula el artículo 5.1.c) del Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el reglamento de Suelo Rústico, y que señala la obligatoriedad de adscribir a esta protección los terrenos que formen parte de los Parques Arqueológicos, áreas con elementos arqueológicos, las Zonas Arqueológicas*



*(Bien de Interés Cultural), los Sitios Históricos y los ámbitos delimitados por la Carta Arqueológica.*

*Al respecto, se observa que la documentación presentada delimita en la planimetría las áreas establecidas como ámbitos de prevención y protección arqueológica derivadas de la Carta Arqueológica. Sin embargo, no se ha clasificado como SNUP Cultural.*

*En este supuesto -no establecer el grado de Especial Protección Cultural a los terrenos delimitados en el Inventario de Patrimonio Cultural de Castilla-Mancha-, En caso de clasificar este suelo como Suelo Rústico de Reserva, y asumiendo las directrices de la Evaluación de Impacto Ambiental de la propuesta de POM en todo caso, conforme a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 4/2013 de 16 de mayo, del PCC-LM, cualquier intervención sobre este suelo, que afecte o pueda generar afección al patrimonio cultural, tanto a elementos inventariados de forma individual como a los ámbitos de prevención y protección establecidos en torno suyo, se actuará en los términos que establezca el organismo regional competente en materia cultural (actualmente Viceconsejería de Cultura y Deportes).*

*A tenor de lo anterior, conforme a lo indicado en el artículo 26 de la Ley 4/2013 de 16 de mayo, del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, se informa favorablemente la propuesta de Plan de Ordenación Municipal presentada a los efectos de continuar su tramitación ante el organismo competente en materia de Urbanismo, siempre que su redacción y contenido se ajuste a los aspectos arriba relacionados.*

## 9.- NUEVAS CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- Certificado expreso emitido por el Secretario de la Corporación Municipal, relativo a la inexistencia de Suelo Residencial Público, que esté ubicado sobre Suelo Clasificado como Urbano o Urbanizable en el POM, y que pudiera ser propiedad de las diferentes Administraciones o Empresas Públicas, al objeto de justificar la exención del correspondiente Catálogo de Suelo Residencial Público en el POM, conforme a lo que establece el Artículo 48 de Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.
- Se reitera la necesidad de obtener la Revisión de la Autorización de vertido que ampare, tanto el vertido actual del Municipio, como el que resulta del desarrollo de los nuevos Sectores Planificados antes de que se produzca el incremento poblacional previsto, condición a la que igualmente se hace referencia en el Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fecha 12 de Febrero de 2018.

Respecto de ésta Autorización, se considera que la relativa al “vertido actual del Municipio”, se podría asimilar a la que contempla la Resolución, de fecha 25 de

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



Octubre de 2007, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, relativa a la “Revisión de Autorización Administrativa para el vertido de aguas residuales depuradas, procedentes del Núcleo Urbano de Las Labores, al Río Valdezarza”. Resolución no aportada inicialmente por el Ayuntamiento junto al Expediente Administrativo del POM.

- Se reitera igualmente, la necesidad de aportar 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.
- Nuevo Informe Favorable del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes (Patrimonio Cultural Arquitectónico y Arqueológico / Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos / POM), mediante el que se compruebe que se ha incluido y subsanado todo lo recogido en el Informe Favorable Condicionado emitido por el mencionado Servicio, en fecha 11 de Mayo de 2020. Resaltar de éste Informe que la Condición que se recoge en él es precisamente que las subsanaciones del CB y EP/POM, se deberán realizar antes de que sea publicada la Aprobación Definitiva del mismo.

## 10.- OBSERVACIONES TÉCNICAS MÁS SIGNIFICATIVAS:

### 1.- Atendiendo a las Memorias Informativa y Justificativa:

#### Memoria Informativa

- Sin Observaciones que realizar al respecto.

#### Memoria Justificativa

- El Apartado 1.4. relativo a “Usos, Intensidades y Densidades”, deberá ampliarse en orden a recoger expresamente en el mismo, que la Densidad Poblacional no se ha calculado como establece la Disposición Preliminar nº 13 del Texto Refundido de la LOTAU, puesto que mediante los cálculos paralelos realizados por la Ponencia Técnica de la CPOTyU, en base a los datos que recoge el POM, respecto del número de población de saturación en Suelo Urbano Consolidado (682 habitantes) y del número de viviendas de saturación en ésta Clase de Suelo (437 Viviendas en un caso, y 285 Viviendas en otro), se estima que estaríamos en un escenario de Densidad Residencial por vivienda cuyo coeficiente oscilaría entre 1,56 Habitantes/Vivienda y de 2,39 Habitantes/Vivienda, lo que representa una media de 1,95 Habitante/Vivienda. Estos coeficientes supondrían unas características Residenciales con mucha superficie construida de vivienda propiamente dicha más otros usos diferentes anejos a la misma, y con poca población tendente a la baja como demuestran sucesivamente las cifras del



I.N.E. para la localidad de Las Labores. Características de Densidad Residencial éstas, propias de los Núcleos Rurales, tendentes a la Despoblación sucesiva como es el caso.

Con los datos que proporciona el POM, la Densidad Poblacional calculada mediante la Disposición Preliminar nº 13 del TR/LOTAU resultaría ser de 0,33 Habitantes/100 m<sup>2</sup>c residenciales (682 Habitantes/206.415 m<sup>2</sup>c residenciales/100), lo que justificaría aún más los argumentos anteriores.

En cuanto a la Densidad Residencial por Vivienda en el Suelo Urbanizable Residencial, esta se establece en 3 Habitantes/ Vivienda para cada uno de los cuatro Sectores Urbanizables Residenciales que se delimitan en el POM, lo que representaría con los datos que establecen en el mismo en cuanto a la suma del Aprovechamiento Objetivo que se establece para cada Sector, un coeficiente de Densidad Poblacional de 0,94 Hab. /100 m<sup>2</sup>c Residenciales (540 Hab. Estimados / 57.492,00 m<sup>2</sup> Residenciales/100); similar por tanto al que se obtendría para el Suelo Urbano Consolidado si consideramos las diferencias en cuanto a las características de la Tipología Residencial en cada Clase de Suelo.

En definitiva, se trataría de diferenciar Densidad Poblacional de Densidad Residencial.

- El Apartado 1.7, relativo a la Ordenación Estructural de los Sistemas e Infraestructuras Generales deberá reajustarse, en orden a reconvertir los Sistemas Generales de Espacios Libres Públicos a Sistemas Locales con la misma naturaleza, ya que como se asume en el propio apartado, y en general en el propio POM, al no ser exigibles, ya que entre la Población actual que se considera en el POM (613 Habitantes, según el I.N.E. 1-1-2016), más la Población prevista, no se superan los 2.000 habitantes, ya que se establece concretamente en 1.222 habitantes, procedente de los 613 habitantes existentes (I.N.E. 1-1-2016) + los 609 habitantes previstos (Vacíos del Suelo Urbano Consolidado + Suelo Urbanizable Residencial)

Este reajuste, cuya posibilidad ya contempla el propio POM aunque no lo realiza, también repercutirá en el Apartado 1.4.2, así como en la Documentación gráfica del POM, fundamentalmente a algunos de los Planos de Ordenación del mismo.

- Se considera inadmisibles, lo que figura en el Apartado nº 4, relativo a Informe de Sostenibilidad Económica, y concretamente respecto de lo recogido en el Subapartado “Valoración de Actuaciones Individuales”...., mediante el que se asume en el POM que los Equipamientos previstos como Espacios Libres (que también serán compatibles con el Uso Dotacional) ubicados en las inmediaciones del Cementerio (¿14.750,00 m<sup>2</sup>s, de los que 3.500 m<sup>2</sup>s de suelo aproximadamente, son de titularidad privada?, suponiéndose por tanto que el resto de éste Equipamiento, 11.250,00 m<sup>2</sup>s son de titularidad pública, cuestión que deberá aclararse) no son propuestas específicas del POM, y que corresponden a la aplicación de la Normativa Sectorial en materia de Sanidad Mortuoria, motivo, por el que no se realizan previsiones en cuanto a su obtención/gestión.





En éste sentido, al margen de tener que adscribirlos a Sistemas Locales de Espacios Libres o a Sistemas Locales de Uso Dotacional Funerario, en relación con lo que establece la Ley de Sanidad Mortuoria. Se considera, no solo que deberá establecerse como se obtiene la superficie que de ellos no es de titularidad pública (Expropiación, compra, permuta, etc,...), sino que también deberá quedar garantizada la forma de acondicionarlos para su correcto uso y disfrute si el Uso fuera a destinarse como Espacios Libres de Uso Público. Consideración sin perjuicio de que el Ayuntamiento pudiera reconsiderar la posibilidad de Clasificarlos como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras, e incluso como Suelo Urbano Consolidado con un Uso que sea permisible o autorizable por la Ley de Sanidad Mortuoria de Castilla-La Mancha, siempre diferente al Uso Residencial, con el que la banda de 50 m de protección perimetral del Cementerio es totalmente incompatible.

En definitiva, y por lo que respecta a éstos Sistemas Locales, se considera que lo más acertado es que, al margen de la reflexión anterior, si se opta por mantenerlos que posiblemente sea lo más razonable, se deberá especificar que parte de ellos tendrá destino exclusivamente como Espacios Libres de Uso Público, y que otra parte concreta de los mismos tendrán destino Dotacional de Equipamiento Funerario, debiéndose eliminar por tanto la dualidad de Uso que contempla el POM, simplemente por el hecho de satisfacer las condiciones que en cuanto a Usos permitidos establece la Ley de Sanidad Mortuoria para la banda de protección de 50m del perímetro de los Cementerios.

A éste respecto, y de mantenerse éstos Sistemas Locales de Espacios Libres como están concebidos en el POM, también se sugiere la posibilidad de establecer sobre la totalidad superficial de los mismos un porcentaje determinado de ellos con destino Dotacional de Equipamiento Funerario, posibilitando así la compatibilidad de ambos Usos, con el correspondiente reparto equitativo.

- A la vista de lo que recoge el Informe aportado por el Ayuntamiento de Las Labores, emitido el 29 de Octubre de 2018, por la Dirección Provincial del Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha. Se considera que el Apartado nº 5 de la Memoria Justificativa del POM, relativo a “Justificación del Cumplimiento de Normativas Específicas”, deberá hacer referencia, recoger y justificar las medidas necesarias para impedir el impacto y la perspectiva de Género en el Planeamiento Urbanístico, todo ello en base a lo que establece la Ley 12/2010, de 18 de Noviembre, de Igualdad de Género entre mujeres y hombres de Castilla-La Mancha, por lo que deberá incorporarse al POM el Informe sobre impacto por razón de género que analice los posibles efectos negativos sobre las mujeres y los hombres y se establezcan medidas que desarrollen el principio de igualdad. Informe que exige el Artículo nº 6 de la mencionada Ley.

### Planos de Información

#### Consejería de Fomento Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



- Sin Observaciones que realizar al respecto.

### Planos de Ordenación

- El Plano de la serie Ordenación Estructural OE.1, relativo a Ordenación del Término Municipal que se presenta a escala gráfica 1:25.000, deberá incorporar las determinaciones de la Ordenación Estructural de las áreas contiguas de los Municipios colindantes al de Las Labores: Herencia, Puerto Lapice, Arenas de San Juan, Daimiel, Villarta de San Juan y Villarrubia de los Ojos. Determinaciones que también se deberán recoger en los Planos, a escala gráfica 1:7.500, de la misma serie OE.1.1, OE.1.2 y OE.1.3.
- Los Planos OE.1.1, OE.1.2 y OE.1.3, deberán reajustarse en determinadas zonas de las líneas límites del Término Municipal de Las Labores respecto de los Municipios colindantes. Desajustes provocados posiblemente por la disminución de la escala gráfica de los mismos (1:7.500), respecto de la escala gráfica empleada en el Plano llave OE.1 (1:25.000), e incluso por el desajuste existente entre Catastro y el Instituto Geográfico Nacional. En éste sentido, se recomienda que el reajuste se podría realizar en base a los límites del IGN, por ser éste en base al que se elaborarán los futuros Planos en formato shp del POM.
- Debería recogerse en todos los Planos de Ordenación Estructural, el Suelo Clasificado como Rústico No Urbanizable de Especial Protección “Cultural”, al menos el de las Zonas Arqueológicas de Protección: A.1, A.2, A.3 y A.4., ya que actualmente éstas Zonas están Clasificadas con la Categoría de Suelo Rústico de Reserva, superpuestas en algunos casos con Suelos Rústicos No Urbanizables de Especial Protección diferente a la Subcategoría Cultural.

Sin embargo, se advierte que la Clasificación como SRNUEP/Cultural a la que se hace referencia, no ha sido exigida en la Declaración Ambiental Estratégica de fue objeto el POM por parte de la Viceconsejería de Medio Ambiente (Expte.: PLA-SC-16-0382), por lo que su inexistencia debería justificarse en la Memoria Justificativa del POM.

La justificación a la se hace referencia debería apoyarse además en el Informe de fecha 23 de Abril de 2020, relativo a Patrimonio Arqueológico, emitido al respecto por el Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deporte.

- El cuadro resumen que se recoge en el Plano de Ordenación Estructural OE.3, relativo a las Zonas de Ordenación Urbanística que se delimitan en Suelo Urbano Consolidado (dos únicas ZOU, una Residencial y otra Industrial), deberá reajustarse como consecuencia de la reconversión de los Sistemas Generales de Espacios Libres a Sistemas Locales de Espacios Libres.



- En el Plano de Ordenación Detallada OD.1-OD.2, en el que se asume que no se identifican Edificaciones en Situación de Fuera de Ordenación..., se deberá identificar y representar respecto del Suelo Urbano Consolidado, la banda de protección de 50 m de anchura del Cementerio no grafiada, ya que dentro de dicha banda y en esa Categoría de Suelo, estarían incluidas las edificaciones con Uso Residencial a las que se refiere lo recogido en el punto 3º del Informe de Sanidad Mortuoria emitido en fecha 17 de Octubre de 2017, de cuya lectura se desprende que se liberan a las escasas viviendas ubicadas en esa banda de su consideración como edificaciones en Situación de Fuera de Ordenación, precisamente en cuanto al Uso Residencial. Informe que va mucho más allá, puesto que también establece condiciones respecto de los Espacios Libres y/o Equipamiento Dotacional Funerario en la mencionada banda de protección de 50 m de anchura que sí aparece grafiada.

Respecto del contenido del punto 3º del Informe de Sanidad Mortuoria al que se hace referencia, resaltar que las condiciones establecidas en el mismo, quedan recogidas expresamente en la carátula del Plano de Ordenación Detallada que fusiona el OD.1 y el OD.2, relativos a Calificación del Suelo y Gestión. Alineaciones y Rasantes (Actuaciones en el entorno del Cementerio).

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

### **Suelo Urbano Consolidado**

- En las dos únicas Ordenanzas Tipológicas de Edificación que se establecen para SUC, tanto para la ZOU-1: Casco Urbano-Residencial, como para la ZOU-2: Industria-Almacenamiento, deberán concretarse los Usos Compatibles con los Usos Globales que se detallan, ya que en ambos casos figura únicamente que “Se admiten una amplia gama de Usos Compatibles”, pero no se refiere a cuales son.
- En la Ordenanza Tipológica de la ZOU-1: Casco Urbano-Residencial, deberán establecerse los Usos Prohibidos, ya que éstos últimos únicamente se establecen para la ZOU-2: Industria Almacenamiento, donde solamente se cita que se prohíbe el Uso Residencial, salvo casos de vigilancia, posibilidad ésta que igualmente deberá regularse, en orden a establecer un límite con más concreción, por ejemplo estableciendo un porcentaje máximo respecto de la Edificabilidad resultante para el Uso Industrial y/o Almacenamiento.
- Respecto del ámbito de Suelo Urbano Consolidado, denominado “El Retiro“ ubicado de forma discontinua al Casco Urbano de Las Labores, cuyo acceso se realiza desde la Carretera CR-P 2001 (¿CR-P 2021?), del que se comprueba que únicamente le faltaría la Infraestructura Urbanística relativa a la “Red de Alcantarillado” que vertería directamente a la Estación Depuradora”, según se deduce de los Planos de Información y sobre todo del Plano de Ordenación Detallada OD.4, relativo al esquema del trazado

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)





de la Red de Alcantarillado (propuesta); se considera que deberá contemplarse necesariamente en la Memoria Justificativa del POM, concretamente en el Apartado 4 de la misma, relativo al Informe de Sostenibilidad Económica, la forma concreta de abordar la ejecución de la mencionada Red hasta conectar con la Depuradora, sobre todo en cuanto al gasto que dicha ejecución suponga en un futuro, ya que dadas las características y el tipo de Infraestructura, la ejecución de la misma no debería ser muy lejano, pudiendo establecerse para ello un posible plazo.

En cualquier caso, si la Red de Alcantarillado a la que se hace referencia no se conectase a la Depuradora, porque se optase por otro sistema alternativo en cuanto a Depuración, deberían especificarse las mismas cuestiones a las que se hace referencia en el párrafo anterior.

- Dada la trascendencia que tendrá la Aprobación Definitiva del POM, se recomienda reflexionar sobre los límites y el alcance de las intervenciones (parciales, provisionales, etc...) que se permitirán realizar en un futuro, “en las posibles edificaciones existentes” tanto en ámbitos de Suelo Urbano Consolidado, como Suelo Urbanizable, e incluso sobre Suelo Rústico, y que en aplicación de la Normativa Urbanística que establece el POM, y que pudieran detectarse en un futuro en Situación de Fuera de Ordenación Parcial, y no Total. Recomendándoles además que también se extienda además de a los límites en cuanto al Uso, a la prolongación de la posible Actividad que se esté desarrollando en las mencionadas edificaciones.

Lo que se recomienda en el punto anterior, está relacionado directamente tanto con el Apartado 2.6 de la Memoria Justificativa del POM, como con la identificación que de este tipo de Situación de las Edificaciones se debe reflejar en el Plano de la serie OD.1, fusionado en éste caso con el Plano OD.2, asumiéndose en dichos planos que no se identifican éste tipo de Situaciones..., desconociéndose si la misma se ha realizado también respecto a Actividad,

### **Suelo Urbano No Consolidado**

- Sin ningún tipo de Observación al respecto, ya que en el POM no se delimita ningún ámbito de Suelo Urbano con ésta Subcategoría.

### **Suelo Urbanizable Industrial**

- Sin ningún tipo de Observación al respecto, ni en cuanto a las Determinaciones de la Ordenación Estructural ni Detallada.

### **Suelo Urbanizable Residencial**

A/ En cuanto a las Determinaciones de la Ordenación Estructural

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es





- Se deberán reajustar las cuatro Fichas de Gestión Urbanística de los Sectores Urbanizables Residenciales S.1, S.2, S.3 y S.4, al objeto de eliminar de ellos la superficie que se establece en cada uno de ellos correspondiente a Sistemas Generales de Espacios Libres de Uso Público, adscritos a cada Sector Urbanizable Residencial en el interior del ámbito de cada uno de ellos.

#### B/ En cuanto a las Determinaciones de la Ordenación Detallada

- El reajuste de las Determinaciones de la Ordenación Estructural repercutirá de forma directa en las Determinaciones de la Ordenación Detallada.

#### Suelo Rústico

Se deberá actualizar y reajustar a todo aquello que le afecta al Régimen Urbanístico del Suelo Rústico establecido en el POM, que ha ido apareciendo con posterioridad a la fecha de Redacción de éste. No obstante, aunque algunas de ellas ya están recogidas, deberán citarse:

- Las Instrucciones nº 1, 2, 3, 4 y 5 de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, de fecha 25 de Mayo de 2017, relativas a:
  - Nº 1: Aplicación de la ITP/Suelo Rústico a Planes Generales.
  - Nº 2: Áreas de Servicio de Carreteras.
  - Nº 3: Vallados y cerramientos de parcelas en Suelo Rústico.
  - Nº 4: Industrias adscritas al Sector Primario.
  - Nº 5: Excepción de los requisitos de Parcela Mínima y Ocupación Máxima en Suelo Rústico.
- La Instrucción nº 6 de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, de fecha 16 de Febrero de 2018, relativa a la Exigencia de Calificación Urbanística en Suelo Rústico para las Instalaciones de Comunicaciones Electrónicas después de las innovaciones en la Legislación Estatal; siempre que se trate de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, y además, concorra alguna de las circunstancias que se recogen de forma expresa en la mencionada Instrucción.
- Deberán reajustarse la superficie de Parcela Mínima y el porcentaje de Ocupación Máxima sobre las mismas, que deberán cumplir las Obras, Actividades, Construcciones e Instalaciones, de nueva planta a ubicar tanto sobre Suelo Rústico de Reserva, como sobre Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, así como las Obras de reforma o rehabilitación, respecto de lo que establecen los Artículos 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 y 11 de la “Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, 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” (ITP/SR/2020), ya que ésta última ha derogado la anterior ITP/SR/2003, estando vigente desde el 24 de Enero de 2020.

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



Relacionado con el apartado anterior, además, también se deberían reajustar los Ámbitos y Tipologías Edificatorias que determina el Artículo 2 de la mencionada ITP/SR/2020, ya que éstos han sufrido ligeros cambios respecto de la ITP/SR/2003

- Se sugiere la posibilidad de ajustar el Régimen del Suelo Rústico del POM a todo lo Modificado del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de Medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, en base a la Disposición Transitoria Única que del mencionado Decreto se desprende.
- 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).
- Tanto en Suelo Rústico de Reserva, como en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, deberá acotarse aún más la “excepcionalidad y posibilidad”, que en cuanto a superar la Altura Máxima, establece el Artículo 16, 2, c) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, debiendo establecerse las “características específicas derivadas del Uso que harán imprescindible superar la mencionada Altura Máxima, en alguno de sus puntos, por aquellas Construcciones y/o Instalaciones que así lo necesiten. En éste sentido, no podemos olvidar que ésta posibilidad se trata de una excepcionalidad que no debería generalizarse.
- Los Planos de Ordenación OE.1.1, OE.1.2 y OE. 1.3 relativos a Ordenación Estructural del Término Municipal, cuya Escala Gráfica es 1:7.500, se podrían reducir aún más de escala, al objeto de poder visualizar mejor los límites del Suelo Rústico de Reserva y el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, puediéndose apreciar con más claridad los polígonos y parcelas catastrales afectados por cada Categoría y Subcategoría de cada uno de ellos.

Además de gráficamente, se tendrán que especificar literalmente todos los polígonos y parcelas afectadas por los mencionados Suelos Rústicos.

- ❖ D. José Manuel Labrador pregunta si se aplica a este expediente el mismo criterio sobre los informes de Protección Ciudadana o no.

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



- ❖ D. Antonio Mateo contesta que la Resolución de Medio Ambiente NO alude a los informes preceptivos y vinculantes anteriores.
- ❖ D<sup>a</sup> Rosalía García contesta que el informe de la Dirección General de Protección Ciudadana informe en el mismo sentido que los 2 anteriores puntos.
- ❖ D. Jesús Motos dice que no está incorporado como condicionado en la Resolución de Medio Ambiente porque no estaba en vigor (Resolución de Agosto de 2018), por tanto no era vinculante.

### ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de ésta Comisión, Acuerda por unanimidad:

A/ APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan de Ordenación Municipal de referencia, por considerarlo ajustado:

1º A la Legislación y Reglamentación que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha le resulta aplicable y exigible; quedando justificado fundamentalmente lo que establece el Artículo 37, 3, a), b), c), d) y e) del Texto Refundido de la LOTAU.

2º A la Resolución de 14 de agosto de 2018 de la Viceconsejería de Medio Ambiente (Expte. PLA-SC-16-0382) por la que se emite la Declaración Ambiental Estratégica del plan denominado “Plan de Ordenación Municipal de Las Labores (Ciudad Real), cuyo promotor es el Ayuntamiento de Las Labores” (DOCM nº 172, de 3 de Septiembre de 2018). Considerándose por tanto que el Modelo Territorial que propone el POM es Ambientalmente Viable y Sostenible.

3º A la Legislación Sectorial que le resulta exigible.

La presente Aprobación Definitiva por parte de la CPOTyU conlleva además , que ésta INFORMA FAVORABLEMENTE la justificación específica que recoge el POM en cuanto a la forma de calcular la Densidad Poblacional, al haberse calculado ésta de forma diferente a como establece la Disposición Preliminar nº 13 del Texto Refundido de la LOTAU.

B/ No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio de todo el contenido del POM, y por lo tanto la eficacia en cuanto a la aplicación y efectividad Legal del mismo, 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 9

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



y 10 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., relativos “Nuevas Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas” respectivamente.

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 seis (6) copias en CD-ROM, formato PDF, así como los correspondientes soportes Digitales Editables; ejemplares y CDs-ROMs 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.

Adicionalmente, desde la publicación de la Aprobación Definitiva del Expediente Urbanístico de referencia, éste deberá estar abierto al público en la página web o sede Electrónica del Ayuntamiento. Siendo asimismo objeto de publicidad en dicha sede Electrónica toda la información relativa a aquellos Procedimientos Judiciales abiertos que pudieran afectar al posterior desarrollo del mencionado Expediente Urbanístico, así como las Resoluciones Judiciales recaídas en éstos; todo ello según establece el Artículo 158,1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de Medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios.

El Ayuntamiento de Las Labores, al objeto de darle cumplimiento a la Resolución del Informe de la Viceconsejería de Medio Ambiente de fecha 14 de Agosto de 2018 (Expte. PLA-SC-16-0382), por la que se emite la Declaración Ambiental Estratégica Ordinaria del POM, como Órgano Promotor del mismo, y de conformidad con el Artículo 33 de la Ley 4/2007, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha (Artículo 26 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental del Gobierno de España), una vez Aprobado Definitivamente el mencionado Plan, deberá poner a disposición del Órgano Ambiental, de las Administraciones Públicas y del Público consultado la siguiente documentación:

- a. El Plan Aprobado.
- b. Una declaración que resuma los siguientes aspectos:
  - De qué manera se han integrado en el Plan los aspectos ambientales.
  - Cómo se han tomado en consideración el Informe de Sostenibilidad Ambiental, los resultados de las Consultas, la Memoria Ambiental, así como cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



- Las razones de la elección del Plan Aprobado, en relación con las Alternativas consideradas.
- c. Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el Medio Ambiente de la aplicación del Plan.
- d. Un resumen no técnico sobre la documentación contenida en los puntos b y c, incluyendo una tabla resumen de la Clasificación del Término Municipal de acuerdo con los Artículos 44 al 47 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.

### 3.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

#### 3.1 - CARRIÓN DE CALATRAVA - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Industrial denominado SI-3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante.

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 8 de Abril de 2020, R. Único de Entrada nº 991.268.
- **Autor Documento Urbanístico:** Juan Basiano Salcedo Calvo, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Plan Parcial de Mejora y Proyecto de Urbanización/Enero de 2019.

#### 1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** NN.SS., C.P.U. de 5 de Octubre de 1994, D.O.C.M. de 18 de Noviembre de 1994.
- **Población:** 3.082 habitantes (INE 1-1-2019)
- **Trámite anterior del PAU del Sector SI-3:** Como antecedente más significativo a tener en cuenta relativo al “Sector Industrial SI-3“, se resalta que en la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión del 11 de Diciembre de 2003, se Informó de forma Preceptiva y Vinculante el PAU del mencionado Sector Industrial, cuyo aspirante a Agente Urbanizador de entonces iba a ser el “Grupo Añil & Barro S.L.”, el cual lo pretendía desarrollar mediante Gestión Indirecta. No obstante, se desconoce si el



mencionado PAU fue Aprobado Definitivamente y/o Adjudicado a su Agente Urbanizador, a pesar de haberle solicitado dicha Información en varias ocasiones por parte del Servicio de Urbanismo al Ayuntamiento de Carrión de Calatrava.

El Plan Parcial de Mejora del Programa de Actuación Urbanizadora de entonces planteaba la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Carrión de Calatrava al Reclasificar parte del Suelo Rústico colindante al Sector al objeto de ampliar éste, favoreciendo fundamentalmente, poder encajar un vial de borde por la parte posterior al Sector, así como excluir del Sector SI-3 inicial tanto los terrenos procedentes de la Expropiación de la Carretera N-420/430, como de la Cañada Real Soriana (Cañada Real de la Plata), que se solapa con el trazado de la CR-511.

- **Objeto del PAU actual:** Desarrollo de la totalidad del Sector Urbanizable Industrial SI-3 delimitado en las NN.SS. de Carrión de Calatrava, ajustado por su parte Sur a los límites del Sector Urbanizable Industrial denominado “Pajarazos”, Sector éste último, cuyo PAU de la “UA-2/Pajarazos” fue Informado de forma Preceptiva y Vinculante en CPOTyU de sesión del 31 de Julio de 2018. Entre ambos Sectores Industriales discurre el carril de acceso al Sector Residencial “Las Cañadas” (Calle Velázquez).

Por lo demás, el PAU actual, al igual que el del 2003, incluye parte de un vial de borde por la parte posterior al Sector (acceso al Sector Residencial “Las Cañadas”), actualmente Calle Velázquez, y excluye del Sector SI-3 inicial tanto los terrenos procedentes de la Expropiación de la Carretera N-420/430, como de la Cañada Real Soriana (Cañada Real de la Plata), que se solapa con el trazado de la CR-511 que va de Carrión de Calatrava a Almagro, y que conecta con la A-42.

Considerando la forma, ubicación y dimensión superficial del Sector SI-3, la ejecución de éste está prevista que se desarrolle en una única Unidad de Actuación.

- **Situación:**

El SI-3 se encuentra al sur del centro urbano de Carrión de Calatrava, en el cruce de la carretera N-420/430, hoy travesía de competencia municipal, y la carretera CR-511 de Carrión de Calatrava a Almagro, y que conecta con la A-43, tratándose de una zona rodeada de terrenos no edificados ya que la N-420/430 ha sido un límite natural para el casco del municipio. El Sector en sí, queda delimitado de la siguiente forma:

**Norte:** Casco urbano.

**Sur:** Carril de acceso al Sector Residencial “Las Cañadas”, actualmente Calle Velázquez.

**Este:** Camino Pajarazos, actualmente parte de la Calle Velázquez.

**Oeste:** Franja de Protección Ambiental de la Cañada Real de la Plata y Carretera CR-511 de Almagro a Carrión de Calatrava, no estando afectada ésta última.



- **Sistema:** Gestión Indirecta.
- **Agente Urbanizador:** Pedro Carmona Herrera, NIF: 25.922.196-T

**2.- TRÁMITE:**

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

- **Aprobación de las Bases presentadas por el aspirante a Agente Urbanizador:** Acuerdo de Ayuntamiento Pleno del 22 de Diciembre de 2017.
- **Información Pública de las Bases:** D.O.C.M. nº 164, de 22 de Agosto de 2018
- **Resultado de la Información Pública de las Bases:** Sin reclamaciones no alegaciones.
- **Información Pública de la Alternativa Técnica:** D.O.C.M. nº 209, de 25 de Octubre de 2018 y Diario “La Tribuna de Ciudad Real” de 16 de Octubre de 2018.
- **Resultado de la Información Pública de la Alternativa Técnica:** una única Propuesta Jurídico Económica y una única Propuesta de Convenio Urbanístico presentadas por D. Pedro Carmona Herrera, para desarrollar el PAU del Sector Urbanizable Industrial SI-3.
- **Acto de Apertura de Plicas:** 11 de Diciembre de 2018
- **Resultado del Acto de Apertura de Plicas:** Una única Propuesta Jurídico Económica presentada por D. Pedro Carmona Herrera.
- **Fecha de Certificación:** No se aporta.

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

- Informes Sectoriales de que se ha dispuesto y petición de los mismos.
- Exposiciones Públicas realizadas.
- Certificados Municipales.
- Acuerdo de Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 22 de Diciembre de 2017, mediante el que se acordó someter el PAU a Información Pública.
- 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. Extraído del punto Tercero: Consultas Previas, del Informe de Impacto Ambiental Estratégico del Proyecto de Urbanización del PAU (Expte. PRO-CR-19-1210) (02/Abril/2019)	X		Informe Favorable, condicionado a que la Mancomunidad de Servicios Gasset deberá solicitar la modificación de las características que ampare la concesión del consumo actual del Municipio y el que resulta del desarrollo de los nuevos Sectores planificados, y a obtener la revisión de la autorización de vertido que ampare el vertido actual del Municipio y el que resulta del desarrollo de los nuevos Sectores planificados.
Agencia del Agua de Castilla La Mancha (29/Enero/2019)	X		La localidad de Carrión de Calatrava cuenta con un sistema de Abastecimiento de agua potable y de Saneamiento-Depuración, sobre los que la Agencia del Agua actualmente no tiene competencias ni gestiona su servicio. Correspondiéndole actualmente al Ayuntamiento los Informes correspondientes a la capacidad de Abastecimiento y de la adecuación de las conexiones, y sobre capacidad de Depuración, así como de la red de Saneamiento. Aprovecha además para detallar Condiciones que necesariamente deberán ser tenidas en cuenta por el Ayuntamiento
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento. Extraído del punto Tercero: Consultas Previas, del Informe de Impacto Ambiental Estratégico del Proyecto de Urbanización del PAU (Expte. PRO-CR-19-1210) (Se desconoce la fecha)	X		Informa que la actuación no afecta a la Red de Carreteras del Estado, al haberse transferido al Ayuntamiento de Carrión de Calatrava el tramo de carretera N-430, entre el p.k. 314,300 al p.k. 320,525, mediante el Acta de Cesión del 14 de Septiembre de 2008.
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario.
Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario.

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es





Carreteras de la Excma. Diputación Provincial: (17/Enero/2018)	X		Informe Favorable del Plan Parcial de Mejora y del Proyecto de Urbanización del PAU del Sector Urbanizable Industrial SI-3 (Polígono Industrial Pajarazos) al no existir afección a la CR-511, de Almagro a Carrión de Calatrava.
Política Forestal y Espacios Naturales (Vías Pecuarias) Extraído del punto Tercero: Consultas Previas, del Informe de Impacto Ambiental Estratégico del Proyecto de Urbanización del PAU (Expte. PRO-CR-19-1210) (Se desconoce la fecha).	X		El Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales (Negociado de Vías Pecuarias) informa que la Cañada Real de la Plata inmediata dispone de la Resolución de 24-6-1999, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se aprueba el Deslinde de la vía pecuaria Cañada Real de la Plata, tramo comprendido desde el casco urbano de Carrión de Calatrava hasta el término municipal de Almagro, en el término municipal de Carrión de Calatrava; Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 23-7-1999). Así mismo, como condición, se deberá tener en cuenta la franja de cinco metros a ambos lados en concepto de Suelo de Especial Protección medioambiental (Ambiental), tanto para construcciones como para vallados con mampostería y acerados.
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico. Extraído del punto Tercero: Consultas Previas, del Informe de Impacto Ambiental Estratégico del Proyecto de Urbanización del PAU (Expte. PRO-CR-19-1210) (Se desconoce la fecha)	X		Informe Favorable.
Dirección Provincial competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Delegación Provincial competente en Materia de Accesibilidad	X		Informe con la indicación de que deberá modificarse la documentación aportada (Plan

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es





(30/Enero/2019)			Parcial de Mejora y Proyecto de Urbanización) para corregir las deficiencias señaladas en el apartado 4 relativo a Conclusiones.
Entidad competente en Materia de Accesibilidad: Cocemfe/Ciudad Real (10/Diciembre/2018)		X	Solicitado y no aportado, o al menos no emitido.
Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes		X	No resulta necesario

Compañía Suministro Eléctrico: Unión Fenosa Distribución S.A. (31/Diciembre/2018)		X	Entre otras advertencias a futuro, se destaca que Unión Fenosa Distribución analizará las solicitudes de acceso y conexión a su red de las nuevas demandas eléctricas conforme se vayan solicitando por los responsables de los diferentes planes de actuación que se deriven de las NN.SS. -de Carrión de Calatrava-
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: AQUONA (10/Diciembre/2018)		X	Solicitado y no aportado, o al menos no emitido.
Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información; o su Entidad Privada equivalente, como pudiera ser la mercantil Telefónica SAU(Artº 35,2 LGT)		X	Deberá solicitarse 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

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



			considerada por él, y que discurra por su Término Municipal
--	--	--	---

- El Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Industrial SI-3, cuenta además, con:

1.- Resolución de 04/11/2019 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real (DOCM nº 225, de 14 de Noviembre de 2019), por la que se formula Informe de Impacto Ambiental Estratégico del Proyecto de Urbanización del Sector Industrial SI-3, ubicado en el Término Municipal de Carrión de Calatrava (Expte. PRO-CR-19-1210), promovido por D. Pedro Carmona Herrera.

Se resalta también, que el Programa de Actuación Urbanizadora de ahora contó en el año 2003 con Evaluación Ambiental Previa, en aplicación entonces tanto de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental de la JCCM como de la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU). Anticipándole ya en aquel momento al Ayuntamiento de Carrión de Calatrava, que dada la finalidad Industrial del Sector SI-3, le sería exigible Proyecto de Evaluación de Impacto Ambiental.

2.- Informe de la Dirección General de Protección Ciudadana, extraído del punto Tercero: Consultas Previas, del Informe de Impacto Ambiental Estratégico del Proyecto de Urbanización del PAU (Expte. PRO-CR-19-1210), y del que se desconoce la fecha de emisión, mediante el que Informa que: *“se debe verificar, mediante informe elaborado por el personal técnico competente, que los correspondientes estudios o proyectos técnicos de estos planes o actuaciones cumplen y respetan los estudios de riesgo de los distintos Planes de Protección Civil existentes en la actualidad, en función de su tipología (Territoriales, Especiales y Específicos), y en particular tener en cuenta que el municipio de Carrión de Calatrava presenta los riesgos de inundaciones y fenómenos meteorológicos adversos”*

### 3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituyen: El Plan Parcial de Mejora (PPM) y el Proyecto de Urbanización del ámbito del Sector Urbanizable Industrial SI-3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Carrión de Calatrava.

No obstante, el PPM matiza y modifica la Ordenación Estructural prevista en las NN.SS. para el Sector SI-3, ya que modifica su ámbito, descontando, por el oeste, la superficie que pertenece a la Cañada Real de la Plata y su Franja de Protección Ambiental, y por el norte, el suelo Expropiado por el Ministerio de Fomento cuando se actualizó el trazado de la N-420/430, y que años después pasó a ser de gestión Municipal. Por el sur

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



y por el este, se ha extendido hasta el límite físico natural que supone el trazado de la nueva calle Velázquez, ejecutada hace unos años, con posterioridad a la redacción de las NN.SS. El resto de las determinaciones de la Ordenación Estructural de las NNSS, se mantienen.

El ámbito del Sector Urbanizable Industrial SI-3, y sus titulares, una vez que ha sido reajustado, lo componen a efectos de la estructura de la propiedad, las siguientes dos Parcelas Catastrales, con las superficies catastrales que se especifican:

Parcela-1.Ref. Cat.: 9386301VJ2198N0001AK (Pedro Carmona Herrera):3.418,00 m<sup>2</sup>s  
 Parcela-2.Ref. Cat.: 9386302VJ2198N0000 LJ GESPATRAM,S.L.): 6.651,00 m<sup>2</sup>s  
**Superficie Catastral Total..... 20.069,00 m<sup>2</sup>s**

Sin embargo, según el Levantamiento Topográfico que se ha realizado de las dos únicas Parcelas Catastrales en el ámbito del PAU, el reparto es el siguiente:

Parcela	Superficie Catastral (m <sup>2</sup> s)	Superficie según Levantamiento Topográfico (m <sup>2</sup> s)	Superficie del Levantamiento Topográfico incluida en el PAU/SI-3 (m <sup>2</sup> s)	Superficie del Levantamiento Topográfico excluida del PAU/SI-3 (m <sup>2</sup> s)	Porcentaje de propiedad aportado en el PAU/SI-3 (%)
Parc. nº 1	13.418,00	12.168,49	11.755,63	412,86	61,7645
Parc. nº 2	6.651,00	7.277,36	7.277,36	00,00	38,2355
<b>TOTAL</b>	<b>20.069,00</b>	<b>19.445,75</b>	<b>19.032,99</b>	<b>412,86</b>	<b>100,000</b>

En el PPM del PAU queda garantizado que en ningún momento se incluyen dentro del ámbito del Sector SI-3, terrenos de Titularidad Pública, ni los pertenecientes a la Cañada Real de la Plata, ni los terrenos procedentes de la Expropiación de la carretera N-420/430.

De las dos parcelas incluidas en el SI-3, la situada más al oeste del ámbito (Parc. nº 1) ya está destinada a uso Industrial en su mayor parte, puesto que alberga una antigua Nave Industrial (Hierros Játiva, S.L. / Ferrosur) con otra parte aneja de la parcela vallada como campa. La Nave era una antigua Industria de estructuras y trabajos en acero, cuya actividad cesó hace unos años, siendo la intención del Agente Urbanizador poder empezar a desarrollar en dichas Instalaciones nuevas actividades Industriales, para lo que ha adquirido tanto la Parcela nº 1 como las Instalaciones Industriales que hay sobre ella. La otra parcela (Parc. nº 2) ha sido usada como escombrera desde hace muchos años.

Con el desarrollo del PAU, de la Nave Industrial que ya existe, únicamente quedará en Situación de Fuera de Ordenación (Parcial) el frente de la misma que quedaría dentro de la franja de protección de los 5,00 m de la Cañada Real de la Plata, ya que





cuando se edificó la misma se ajustó a la línea del deslinde de dicha Vía Pecuaria sin considerar la franja de protección que ahora se exige.

El acceso al Sector SI-3 se realizará principalmente a través de la Calle 1 que discurre paralela a la N-420/430, y que conecta tanto con ésta, como con la CR-511 en las proximidades de la Rotonda existente que articula la intersección de estas dos Carreteras. Además, también se podrá acceder desde la Calle Velázquez, o carril de acceso al Sector Residencial “Las Cañadas”, ya que la Calle Velázquez separará al Sector SI-3 de la UA-2 del Sector Industrial “Pajarazos”

El PPM plantea una Parcelación orientativa de 2 parcelas resultantes con destino Suelo Industrial Neto Lucrativo, una de 6.684,59 m<sup>2</sup>s sobre la que se ubicaría la Nave Industrial existente, y otra de 4.267,94 m<sup>2</sup>s

#### Normativa Urbanística.

	<b>NN.SS. Sector Industrial SI-3</b>	<b>PAU Sector Industrial SI-3</b>
Superficie Total (Sector Industrial: SI-3)	20.137,18 m <sup>2</sup> s	19.032.99 m <sup>2</sup> s
Sistemas Generales adscritos en el “Interior” del ámbito del Sector SI-3.: Zona Verde/Espacio Libre ajardinado, ubicado en lo que se denomina Manzana 1, delimitada entre la N-420/430 y el propio Sector SI-3	0,00 m <sup>2</sup> s	612,16 m <sup>2</sup> s
Uso Global	Industrial	Industrial
Edificabilidad Bruta (lucrativa) Máxima	0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Coefficiente de homogeneización. En su caso	No se establece	No se establece, por existir una única Tipología Edificatoria Industrial en el ámbito del Sector SI-3
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.) (Sector Urbanizable Industrial SI-3)	u.a.	u.a.
Aprovechamiento Tipo	0.60 m <sup>2</sup> th/m <sup>2</sup> s	0,60 m <sup>2</sup> th/m <sup>2</sup> s
Superficie Neta Industrial Lucrativa	-	10.952,53 m <sup>2</sup> s
<b>Ordenanza</b>	La establecida en las NN.SS.: Edificación Industrial	Edificación Industrial
Parcela Mínima	500,00 m <sup>2</sup> s	500,00 m <sup>2</sup> s
Frente Mínimo	No se establece	10,00 m

(\*)

#### Consejería de Fomento Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es





Retranqueos	R. Frontal: 0,00 m R. Posterior: 5,00 m R. Laterales: 0,00 m	R. Frontal: 0,00 m R. Posterior: 5,00 m R. Laterales: 0,00 m
Número de Plantas Máximo	2 plantas	2 plantas
Altura Máxima hasta el alero o hasta la cumbrera de la Edificación	No se establece	No se establece
Ocupación Máxima	90 %	90 %
Edificabilidad Neta Máxima, tanto para el Suelo Neto Lucrativo como para el Suelo Neto de cesión del 10%/A.T.A.R.	No se establece La resultante	0,9384 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Número Máximo de Viviendas; Densidad Max.	-	-

(\*) Los 10.952,53 m<sup>2</sup>s de Suelo Neto Industrial Lucrativo que se obtienen, se descomponen a su vez en dos parcelas, una de 6.684,59 m<sup>2</sup>s (sobre la que existe la Nave Industrial de Hierros Játiva, S.L. /FerroSur), y otra de 4.267,94 m<sup>2</sup>s.

#### Estándares mínimos de calidad urbana.

	RP/LOTAU	PAU/Actual/SI-3
<b>Superficie a ordenar</b>	-	19.032,99 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad lucrativa total máxima (19.036,20 m <sup>2</sup> s x 0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	-	11.419,79 m <sup>2</sup> t
Reserva de Suelo con destino V.P.P.	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s
Dotacional (5% / STO)	951,65 m <sup>2</sup> s	951,65 m <sup>2</sup> s
Zonas Verdes (10% / STO)	1.903,30 m <sup>2</sup> s	1.903,30 m <sup>2</sup> s
Aparcamiento Privado (1/200 m <sup>2</sup> t Ind.)	58 Plazas	58 Plazas
Aparcamiento Público (50%/Aparc. Privado)	29 Plazas	76 Plazas (74 Plazas normales + 2 Plazas accesibles)
Aparcamiento para Personas con Movilidad Reducida: 1/40 ó fracción / Aparcamiento Público, considerando las 74 Plazas públicas que finalmente se obtienen.	2 Plazas	2 Plazas
Superficie Neta Industrial Lucrativa	-	10.952,53 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento = Edificabilidad Bruta		0,60 u.a.
(Δ) Suelo 10% A.T.A.R. (1.141,98 m <sup>2</sup> t)	1.216,95 m <sup>2</sup> s	1.216,95 m <sup>2</sup> s
Instalaciones propias: 1 C.T. ya existente en el ámbito del Sector SI-3, ubicado sobre Suelo Lucrativo Industrial, concretamente sobre la parcela de 4.267,94 m <sup>2</sup> s	-	12,73 m <sup>2</sup> s
Red viaria, incluido el Aparcamiento Público	-	3.383,66 m <sup>2</sup> s



(Δ) Por tanto, sobre los 1.216,95 m<sup>2</sup>s se podrían materializar 1.141,98 m<sup>2</sup>t. La parcela de 1.216,95 m<sup>2</sup>s se descompone orientativamente en otras dos subparcelas de 608,50 m<sup>2</sup>s cada una, y a las que se accederá desde la Calle 1 (A) y desde la Calle 2 (B).

#### 4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Del Proyecto de Urbanización del PAU, resulta determinante y fundamental indicar en primer lugar, que de su examen se comprueba que se ajusta y respeta la Ordenación Detallada que del ámbito sobre el que se actúa, establece el Plan Parcial de Mejora, siendo ésta totalmente coincidente en ambos casos.

##### Documentos del Proyecto:

El Proyecto de Urbanización consta de Memoria descriptiva y justificativa de las obras, Planos de Información en relación con el conjunto urbano, planos de proyecto y de detalle, mediciones, presupuesto, precios descompuestos, pliego de condiciones y estudio de seguridad y salud.

##### Obras de urbanización:

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

En cuanto a la ejecución del PAU, el Presupuesto de Ejecución Material del Sector SI-3, es el siguiente:

##### Presupuesto de Ejecución Material

1 Acondicionamiento del terreno .....	10.113,22
2 Firmes .....	59.810,94
3 Áreas peatonales .....	21.970,53

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



4 Abastecimiento de agua.....	11.342,20
5 Saneamiento separativo .....	11.490,75
6 Adecuación de la red eléctrica.....	159,69
7 Nueva red eléctrica .....	11.682,00
8 Iluminación de la urbanización .....	21.853,78
9 Red de telefonía.....	4.560,10
10 Acondicionamiento de zonas verdes .....	1.286,88
11 Señalización y balizamiento .....	2.119,28
12 Mobiliario urbano .....	2.320,05
13 Residuos urbanos.....	1.866,84
14 Seguridad y salud .....	5.847,87
15 Control de calidad.....	5.000,00
<b>Total P.E.M/Proyecto de Urbanización/PAU/Sector SI-3 .....</b>	<b>171.424,13 Euros</b>

Del Proyecto de Urbanización se destaca que contempla la ejecución total de la Calle 1 (A), que tendrá 12,30 m de anchura incluidos el acerado y la franja de aparcamiento público, que discurre paralela a la N-420/430, y la ejecución parcial de la Calle 2 (B) que tiene forma de L, y que se correspondería con el Carril de acceso al Sector Residencial “Las Cañadas2, y que es contiguo al SI-3 por la parte de éste que tiene frente a la N-420/430.

De la Calle 2 (B), actualmente denominada Calle Velázquez, se plantea la ampliación de la misma ya que únicamente se ejecutaría el acerado y la franja de aparcamientos públicos correspondientes incluidos en el Sector SI-3, ya que el otro acerado estaría parcialmente incluido en el Sector Industrial “Pajarazos”, al haber sido ejecutada en su momento la mencionada calle, existente entre ambos acerados, por el Ayuntamiento de Carrión de Calatrava.

**5.- PLICA CERRADA:** (Datos más significativos)

**PROPUESTA DE CONVENIO:**

La Propuesta de Convenio Urbanístico aportada, data del 30 de Noviembre de 2018, y se ajusta a lo que establece el Artículo 110 del Texto Refundido de la LOTAU, estando suscrito entre el futuro Adjudicatario (D. Pedro Carmona Herrera)) del PAU y la Administración actuante (Ayuntamiento de Carrión de Calatrava).

En la Propuesta de Convenio Urbanístico constan las siguientes estipulaciones:

Primera: Principios Rectores.

Segunda: Carácter Jurídico-Administrativo.

Tercera: Objetivos.

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



Cuarta: Compromisos del Urbanizador.

Quinta: Exención de Compromisos.

Sexta: Plazos de Ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora.

Séptima: Resolución del Programa.

Octava: Disponibilidad de los Terrenos.

Novena: Supervisión de las Obras.

Décima: Obligaciones y Derechos de los Propietarios.

Undécima: Coste Total de la Actuación Urbanizadora.

Duodécima: Retribuciones al Urbanizador.

Decimotercera: Tiempo de las Retribuciones.

Décimocuarta: Pago Anticipado.

Décimoquinta: Memoria y Cuenta Detallada.

Décimosexta: Cargas en las Parcelas sujetas a Cuotas de Urbanización.

Décimoséptima: Cuotas Finales.

Décimooctava: Prohibición de Interdictos.

Décimonovena: Relaciones entre la Administración y el Agente Urbanizador.

Vigésima: Relaciones entre los Propietarios y el Agente Urbanizador.

Vigésimo Primera: Indemnización.

Vigésimo Segunda: Otras Obras

Vigésimo Tercera: Objeto de la Reparcelación.

Vigésimo Cuarta: Impuestos.

Vigésimo Quinta: Cesión.

Vigésimo Sexta: Renuncia a Iniciar Usos.



Vigésimo Séptima: Aprovechamiento atribuible a los Propietarios.

Vigésimo Octava: Sumisión al Texto Refundido de la LOTAU.

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

La Proposición Jurídico-Económica aportada, data igualmente del 3 de Diciembre de 2018, y se ajusta también a lo que establece el Artículo 110 del Texto Refundido de la LOTAU, donde, en líneas generales, se recogen las siguientes particularidades más significativas:

- Relaciones entre el Agente Urbanizador y el único propietario
- Estimación de los Gastos de Urbanización.
- Proporción de Solares o cuotas de Retribución.
- Incidencia económica de los compromisos que interese adquirir al Urbanizados.

### **6.- CONSIDERACIONES GENERALES:**

Atendiendo a cada una de las partes de que consta el Programa de Actuación Urbanizadora que se Informa, a continuación, se indican las Observaciones parciales que se consideran más significativas; con la advertencia de que el PAU de referencia deberá ser completado y corregido respecto de cada una de las mencionadas Observaciones parciales, siempre con carácter previo a que el Ayuntamiento Apruebe y Adjudique su desarrollo.

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

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- Completarse con todo lo dispuesto en el Informe de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización del PAU, formulado por la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, mediante Resolución de esta última fecha de fecha 4 de Noviembre de 2019, Expte: PRO-CR-19-1210 (DOCM nº 225 del 14 de Noviembre de 2019). De entre lo que se destaca los Informes que se especifican en los tres puntos siguientes a éste.
- Nuevo Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, que complemente lo indicado por ésta en su Informe Favorable, emitido en fecha 2 de Abril de 2019, extraído del punto Tercero: Consultas Previas, del Informe de Impacto Ambiental Estratégico del Proyecto de Urbanización del PAU (Expte. PRO-CR-19-1210),



mediante el Condiciona su Informe Favorable al siguiente literal: “a que la Mancomunidad de Servicios Gasset deberá solicitar la modificación de las características que ampare la concesión del consumo actual del Municipio y el que resulta del desarrollo de los nuevos Sectores planificados, y a obtener la revisión de la autorización de vertido que ampare el vertido actual del Municipio y el que resulta del desarrollo de los nuevos Sectores planificados”.

- Nuevo Informe de la Dirección General de Protección Ciudadana, mediante el que se compruebe lo Informado por la mencionada Dirección General, y que aparece recogido en el punto Tercero: Consultas Previas, del Informe de Impacto Ambiental Estratégico del Proyecto de Urbanización del PAU (Expte. PRO-CR-19-1210), relativo al siguiente literal: “se debe verificar, mediante informe elaborado por el personal técnico competente, que los correspondientes estudios o proyectos técnicos de estos planes o actuaciones cumplen y respetan los estudios de riesgo de los distintos Planes de Protección Civil existentes en la actualidad, en función de su tipología (Territoriales, Especiales y Específicos), y en particular tener en cuenta que el municipio de Carrión de Calatrava presenta los riesgos de inundaciones y fenómenos meteorológicos adversos”
- Nuevo Informe del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales, concretamente de Vías Pecuarias, respecto de la franja de 5 m a ambos lados de la “Cañada Real de la Plata” que deberán quedar Clasificados con Categoría y Subcategoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (Ambiental), tanto para construcciones como para vallados con mampostería y Acerados. Informe extraído del punto Tercero: Consultas Previas, del Informe de Impacto Ambiental Estratégico del Proyecto de Urbanización del PAU (Expte. PRO-CR-19-1210)
- Informe de la Compañía Telefónica en el ámbito de sus competencias, fundamentalmente en cuanto a la cobertura actual o prevista de Banda Ancha y despliegue de Fibra Óptica, acceso cableado, etc.
- Nuevo Informe, que deberá ser expresamente Favorable, de la Delegación Provincial de Bienestar Social, mediante el que se compruebe la subsanación de las deficiencias, pendientes de justificar, en materia de Accesibilidad, a las que se hace referencia en el Informe Sectorial emitido el 30 de Enero de 2019.

Respecto de este Informe, deberá especificarse que se trata del Sector Urbanizable Industrial SI-3, ya que en varias partes del mismo figura que ¿se trata del PAU de la UA-2 de las NN.SS. de Carrión de Calatrava?, mientras que en el oficio de remisión del Informe figura que se trata del Plan Parcial de Mejora y del Proyecto de Urbanización del Sector Industrial SI-3 (¿Polígono Industrial Pajarazos?).

En cualquier caso, el Informe en materia de Accesibilidad al que se hace referencia, debería ser del Proyecto de Urbanización del PAU, como documento de



ejecución, ya que éste se corresponde con el de Ordenación del área del Sector. (PPM/SI-3)

- Informe de la Empresa Concesionaria/Municipal de Aguas (AQUONA) relativo al estado actual de las Infraestructuras generales de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración existentes en la localidad, y que se verán afectadas por la puesta en Servicio y conexión de las nuevas Infraestructuras Urbanísticas del Sector Urbanizable Industrial SI-3.
- Informe de la Entidad competente en Materia de Accesibilidad: Cocemfe/Ciudad Real.
- En último lugar, deberá Certificarse el estado administrativo en el que quedó el PAU del Sector SI-3, Informado por la CPU de sesión de 11 de Diciembre de 2003, y cuyo Agente Urbanizador entonces era el “Grupo Añil & Barro, S.L.”

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

- Aunque se asume la Normativa Urbanística establecida en las NN.SS. de Carrión de Calatrava para el Sector SI-3, deberá especificarse además que tipo intervenciones se permiten realizar en la parte de la Nave Industrial existente en el Sector, y de la que al menos 5,00 m de ella quedan en “Situación de Fuera de Ordenación Parcial”, al invadir la franja de protección de la Cañada Real de la Plata.
- En la Normativa Urbanística del Sector SI-3, deberá incluirse la relativa a “Altura Máxima a alero y a cumbre”, así como las posibles excepciones que se podrán permitir en orden a poder superarlas.
- En algunos puntos del PPM, se cita que la banda de protección de la Cañada Real de la Plata es de 3,00 m, y en otros que es de 5,00 m, cuestión que deberá corregirse, ya que gráficamente, en los planos de que consta el PPM, aunque se refleja dicha banda, no se acota la anchura de la misma.
- Deberá incorporarse un Plano de Ordenación actualizado que incorpore tanto la Ordenación Detallada del Sector SI-3, como la Ordenación Detallada del PAU de la UA-2 del Sector Industrial “Pajarazos”, por estar ambos interrelacionados mediante la ejecución parcial de la Calle Velázquez que los separa. Calle 2 (B) en el PPM y en el Proyecto de Urbanización del Sector SI-3.
- Relacionado con el apartado anterior, y por lo que respecta a la Calle Velázquez, que hace de frontera entre los dos Sectores Industriales mencionados, también se deberá indicar, no solo la Clasificación de Suelo con la que quedará ésta, sino el grado de urbanización de la misma, y a la que el desarrollo de los dos PAUs Industriales ha dotado de acerado a ambos lados de la caja viaria de ella. Igualmente, deberá indicarse si el tratamiento del mencionado viario es el de Sistema General o Sistema Local.



- “La Ficha Resumen del Ámbito” que se incorpora en la página 55 del PPM, deberá ajustarse totalmente a la Ficha de Gestión Urbanística individual, similar a la que recoge el Anexo II de la NTP/Homogeneización del Contenido de la Documentación de los Planes Municipales, mediante la que se sintetice la Ordenación Estructural y Detallada que finalmente se establecen para el Sector SI-3.
- Deberá incorporarse la Normativa Urbanística completa que le resulta exigible al Sector SI-3, ya que, aunque se asume en el PPM que se ajusta a la que se establece en las NN.SS. se comprueba que existen algunas discrepancias entre algunos parámetros urbanísticos, al igual que se han obviado otros a los que no se hace referencia.
- Incluir en la Memoria del Plan Parcial de Mejora del PAU las medidas relativas a Impacto y a Perspectiva de Género en el Planeamiento Urbanístico, para lo que deberán solicitar y presentar el Informe Sectorial de la Delegación Provincial del Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha en Ciudad Real.

### 6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

- La ejecución del Sector SI-3 deberá ajustarse y cumplir con todo lo dispuesto en el Informe de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización del PAU, formulado por la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, mediante Resolución de esta última de fecha 4 de Noviembre de 2019, Expte: PRO-CR-19-1210 (DOCM nº 225 del 14 de Noviembre de 2019).
- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que las redes de los servicios urbanísticos generales del Municipio (Saneamiento, agua, electricidad y fontanería) tienen capacidad suficiente para atender las necesidades de la Actuación Urbanizadora que desarrollará el presente Programa.

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

#### Propuesta de Convenio Urbanístico:

Sin Observaciones que realizar al respecto, por ser de competencia Municipal.

#### Propuesta Jurídico-Económica:

Sin Observaciones que realizar al respecto, por ser de competencia Municipal.

- ❖ D. Jesús Pintado afirma que debe figurar el técnico redactor de cada documento técnico por competencia profesional y no solo aludiendo a las empresas. Sobre el PAU de 2003 mencionado, solicita informe sobre el estado de tramitación.



- ❖ D. Antonio Mateo responde que no se ha desarrollado ni aprobado definitivamente, solicitando al Ayuntamiento certificación municipal del estado de tramitación de dicha PAU.
- ❖ Añade el Sr. Presidente que la Comisión solo hace un informe, siendo la competencia municipal.

### ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de ésta Comisión, acuerda emitir INFORME FAVORABLE Preceptivo y Vinculante del PAU de referencia, con las Consideraciones Generales que como Observaciones parciales se le indican al Ayuntamiento en el Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU.

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

El Informe Preceptivo y Vinculante ahora emitido:

1º Habrá de entenderse siempre sin perjuicio del Trámite Administrativo seguido por el expediente, y del que el Ayuntamiento es el único responsable, fundamentalmente en cuanto a la notificación formal e individual a los propietarios de Suelo afectados por el desarrollo del PAU; a los que, según establece el Artículo 120,4 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., antes de la publicación del Edicto habrá de remitirles aviso, con su contenido, al Domicilio Fiscal de quienes consten en el Catastro como Titulares de Derechos afectados por la Actuación Urbanizadora propuesta.

2º Es sin perjuicio de la viabilidad futura de los Usos y Actividades a implantar en el Polígono Industrial a desarrollar, estando éstas supeditadas a las correspondientes Licencias de Actividades a conceder por el Ayuntamiento.

3º Deberá entenderse siempre Condicionado al cumplimiento de todas las condiciones recogidas en la Resolución de 04/11/2019 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real (DOCM nº 225, de 14 de Noviembre de 2019), por la que se formula Informe de Impacto Ambiental Estratégico del Proyecto de

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



Urbanización del Sector Industrial SI-3, ubicado en el Término Municipal de Carrión de Calatrava (Expte. PRO-CR-19-1210), promovido por D. Pedro Carmona Herrera. Condiciones cuyo cumplimiento deberá controlar el propio Ayuntamiento de Carrión de Calatrava, al ser la ejecución del PAU totalmente de su competencia.

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

#### 4.- SUELO RUSTICO

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

**4.1.1 - ARGAMASILLA DE ALBA - Expediente 1/2019 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para USO DE CASA PARA TURISMO RURAL, promovido por MUGABURU, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.**

##### CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 72, parcela 4
- **Suelo:** Rústico no urbanizable/Suelo Agrícola/Forestal, según NN.SS. dentro del Ámbito de Prevención B.1 Las Pachecas. en la Carta Arqueológica Municipal.
- **Superficie de la parcela:** 597.244 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 620,94 m<sup>2</sup> (Casa principal, casa de caldera y bombo ornamental)
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Memoria de actividad, Planos y Presupuesto: Miriam Gómez Peralta. Arquitecta Técnica.
- **Presupuesto:** 1.780 €
- **Uso y descripción:** Casa Rural existente en la parcela, en la cual se pretende realizar la actividad de Casa para Turismo Rural, consta de las siguientes dependencias:

PLANTA BAJA	SUPERFICIE M <sup>2</sup>
HALL Y ZONA DE PASO	16,72
SALÓN	50,93

**Consejería de Fomento  
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



VESTÍBULO	4,29
SALA 1	41,31
SALA 2	17,94
ASEO HALL	3,05
ASEO SALA 1	2,69
COCINA	25,47
DESPENSA Y LAVADERO	7,08
DISTRIBUIDOR	21,05
DORMITORIO 1	19,00
ASEO ADAPTADO	7,55
DORMITORIO 2	14,42
DORMITORIO 3	14,49
ASEO D 2/3	5,09
PATIO Y PORCHE	270,60
<b>PLANTA PRIMERA</b>	
DORMITORIO 1	23,85
ASEO 1	4,17
DORMITORIO 2	13,19
ASEO 2	4,65
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>567,54</b>

### ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, 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 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 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 y sus correspondientes modificaciones, así como 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 informe favorable del Servicio de Turismo y Artesanía de la Dirección Provincial de Economía, Empresas y Empleo.
2. Obtener resolución favorable de la Delegación de Educación, Cultura y Deportes, solicitado desde esta Delegación Provincial con fecha 7 de Mayo de 2020.



3. Obtener el informe favorable y/o Resolución de Impacto Ambiental del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, solicitado desde esta Delegación Provincial con fecha 5 de marzo de 2020, debiendo ajustarse y cumplir necesariamente todo lo que se determine en los mismos.
4. La superficie de terrenos que deben ser objeto de reforestación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 5.000 m<sup>2</sup> (50% de la parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup> necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
5. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca Registral afectada se corresponde con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada. La superficie de parcela mínima a vincular a las obras proyectadas podrá ser de 10.000 m<sup>2</sup>., superficie necesaria y suficiente para la realización de las mismas.
- 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 substitutiva 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% en concepto de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2º,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la



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

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

6º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

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

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

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

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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

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

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

**4.1.2 - DAIMIEL - Expediente 5/2020 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para CAMBIO DE USO Y ACTIVIDAD DE CASA DE CAMPO DESTINADA A TURISMO RURAL, promovido por CLADIUM ASOCIADOS S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 68, parcela 2
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural.
- **Superficie de la parcela:** 329.381 m<sup>2</sup>

**Consejería de Fomento  
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



- **Superficie edificada y ocupada:** 598,01 m<sup>2</sup> vivienda unifamiliar aislada existente destinada a Alojamiento de Turismo Rural con piscina de 113,04 m<sup>2</sup>, ya existe una nave agrícola de 719,29 m<sup>2</sup>.
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución: José Jacinto Fernández López. Arquitecto.
- **Presupuesto:** 49.127,71 €
- **Uso y descripción:**

Se trata de una vivienda unifamiliar que se pretende Usar para “Turismo Rural”, y consta de las siguientes dependencias: 7 dormitorios, algunos con aseo y vestidor incorporado, 4 aseos, 1 baños, Cocina, Office, 2 salones, Cuarto de Máquinas, Porche y garaje.

A la vivienda que ahora se le cambia el uso, se le Otorgó Calificación Urbanística en CPOTyU de sesión del 2 de Octubre de 2018, al objeto de permitir la Rehabilitación de la misma. Cambio de Uso que motiva nuevamente que se le Otorgue Calificación Urbanística.

La edificación, objeto de este proyecto, cuenta con una antigüedad de 47 años, y existe en la finca dos edificaciones destinadas a uso agrícola de 372.00m<sup>2</sup> de 30 años de antigüedad, sobre las que no se actúa.

Esta edificación se organiza alrededor de un patio central descubierto. El uso actual de la edificación es residencial privado, con una estancia destinada a garaje adjunta y se proyecta el cambio de uso de la edificación para residencial turístico.

La referencia catastral de la parcela es 13039A68000020000AO

No se proyecta realizar ningún tipo de obra para adaptar la edificación al uso residencial público (Casa Rural-Turismo Rural).

#### Edificaciones existentes (Estado inicial):

- Naves agrícolas de 372.00 de 30 años de antigüedad, que no es objeto de este proyecto.
- Casa de campo de 598.01 m<sup>2</sup> en planta baja con una antigüedad de 47 años, que es objeto de este proyecto de reforma.

#### Edificaciones (Estado reformado):

- Naves agrícolas de 372.00.
- Casa de campo de 598.01.



Las obras proyectadas, sobre la Vivienda Rehabilitada (Casa de Campo), y a la que se le cambia el Uso para ser destinada a “Turismo Rural” no implican ningún incremento de superficies, quedando su superficie exactamente igual.

- ❖ D. Jesús Motos indica que las condiciones que tiene que cumplir son las del apartado 8.

### ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, 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 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 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 y sus correspondientes modificaciones, así como en el Plan de Ordenación Municipal, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

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

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 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 63,1,2ª,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.
- 6º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

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



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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

**4.1.3 - DAIMIEL - Expediente 9/2020 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la CONSTRUCCIÓN DE TORRETA DE VIGILANCIA Y OBSERVACIÓN, promovido por D<sup>a</sup> ROSA MUÑOZ ARJONA, 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 Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.**

#### CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 63, parcela 3.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural.
- **Superficie de la parcela:** 469.191 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 6 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Juan Balbín Lara. Ingeniero de Montes y Técnico Agrícola.
- **Presupuesto:** 995,45 Euros.
- **Uso y descripción:** Torreta de observación de fauna y de vigilancia por intrusismo y furtivismo en el coto de caza.

La torreta consistirá en un apoyo metálico de celosía, de 8,45 de altura y 1000 daN de esfuerzo nominal, compuesto de cabeza prismática y fuste troncopiramidal de

Consejería de Fomento  
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



sección cuadrada. El apoyo metálico irá anclado al suelo, para lo cual se excavará sobre el terreno un hoyo de superficie 1,50 m<sup>2</sup> y 2,00 de profundidad. Una vez colocado y nivelado el apoyo metálico en el fondo de la caja del hoyo se rellenará con el propio material excavado y se compactará de forma manual hasta el nivel del terreno. Para dar mayor sujeción a la estructura se colocarán anclados al terreno y al apoyo metálico 4 vientos.

En la parte superior de la torreta irá acoplada una caseta prefabricada de 1,89x1,58x1,58 m, la cual irá soldada directamente desde su base hasta la cabeza del apoyo metálico. Para acceder a la caseta de vigilancia, sobre ésta irá acoplada una escalera. La altura total de la estructura es de 7,20 m sobre el terreno.

La altura total de la torreta desde el nivel del suelo será de 8,34 m.

#### ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, acuerda OTORGAR 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 la Normativa Urbanística establecida en el Plan de Ordenación Municipal de Daimiel, 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 o, según proceda, del comienzo de las mismas, a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca Registral afectada se corresponde con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada. La superficie de parcela mínima a vincular a las obras proyectadas deberá ser como mínimo de 15.000 m<sup>2</sup>.
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2º,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado



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

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

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

- 5º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población, según establece el Artículo 10, b), 1) del Reglamento de Suelo Rústico, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los pequeños Municipios, especialmente en cuanto a la dotación de Infraestructuras Urbanísticas se refiere; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no deberían 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

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



accesos utilizados para el desarrollo de la Actividad de la Calificación Urbanística ahora Otorgada, así como la reparación o acondicionamiento de éstos, deberá ser realizada siempre tanto por el promotor de la misma como por todos aquellos que, en general, hagan uso de dichos accesos.

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

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

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

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

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

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





**4.2.1 - GUADALMEZ - Expediente 03/2020 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para AMPLIACION DE CASA DE CAMPO, promovido por CB PERALEJO DE GUADALMEZ , 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 Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones e Instrucciones Técnicas de Planeamiento.**

#### CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 4, parcela 293.
- **Suelo:** No Urbanizable según P.D.S.U y la parcela se encuentra incluida en áreas protegidas, LIC/ZEPA, Sierras de Almadén, Chillón y Guadalmez, (RED NATURA 2000)
- **Superficie de la parcela:** 570,16 Ha.
- **Superficie a ampliar:** 24 m<sup>2</sup>. Ya existe una casa de 48 m<sup>2</sup> construidos, con lo que la vivienda tendrá una superficie de 72 m<sup>2</sup> y un porche de 70 m<sup>2</sup>.
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución redactado por D. José Carlos Menasalvas Serrano. Arquitecto.
- **Presupuesto:** 12.500 Euros.
- **Uso y descripción:**

El edificio actual que se pretende ampliar, y que está siendo usado como Casa de Campo, tiene una planta y consta únicamente de un salón, un dormitorio y un porche de 70 m<sup>2</sup>c. Al porche del que ya dispone la Casa de Campo, se le Otorgó Calificación Urbanística en CPOT y U de sesión del 19 de Diciembre de 2017, al objeto de destinarlo al Uso de la “Actividad Cinegética” que se desarrolla en la Parcela donde se ubica el inmueble.

La ampliación de los 24 m<sup>2</sup>c con los que ahora se pretende dotar a la Casa de Campo de referencia, y que actualmente tiene 48 m<sup>2</sup>c, consistirá en la construcción de un dormitorio más, un aseo y un almacén.

La Referencia Catastral de la Parcela donde se encuentra la Casa de Campo es: 13046A004002930000RK.

#### ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

**Consejería de Fomento  
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es





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 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 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 y sus correspondientes modificaciones, 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. Ajustarse y cumplir lo que se establece en el informe emitido al respecto, en fecha 21 de Abril de 2020, por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.

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 las que recae la Calificación Urbanística Otorgada. La superficie de parcela mínima a vincular podrá ser de 15.000 m<sup>2</sup>, superficie necesaria para poder realizar las obras proyectadas.
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto 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, especialmente en cuanto a la dotación de Infraestructuras Urbanísticas se refiere; 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.

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

De igual modo, y siempre que proceda, deberá justificar el tratamiento de Depuración o de eliminación de las Aguas Residuales generadas por el desarrollo de la actividad correspondiente. En el primer caso mediante la oportuna autorización del



Organismo de cuenca y en el segundo supuesto acreditando que se hace una gestión adecuada de las mismas.

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

**4.3.1 - DAIMIEL - Expediente 10/2020 para ACTIVIDAD PROVISIONAL PARA CAMPA DE VEHÍCULOS USADOS, promovido por D. JESÚS TORRES LOZANO, 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 121, Parcela 107
- **Suelo:** Suelo Urbanizable Industrial (Sistema General de Espacios Libres) y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental, por afección de la Vía Pecuaria denominada “Cordel de Arenas”
- **Superficie Total de la parcela:** 3.500,00 m<sup>2</sup>s, de los que únicamente se verían afectados 900,00 m<sup>2</sup>s por la Actividad Provisional de la Campa de Vehículos.
- **Superficie Ocupada por la Actividad:** 900,00 m<sup>2</sup>s, de los que aproximadamente 400,00 m<sup>2</sup>s estarían afectados por Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental (Vía Pecuaria: “Cordel de Arenas”), y 500,00 m<sup>2</sup>s estarían en Suelo Urbanizable de Sistema General adscrito de forma discontinua al Suelo Urbanizable Industrial de los Sectores 18,19, 21 y 22b delimitados en el POM. Sectores que a día de hoy aún no han comenzado su Gestión Urbanística
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Uso y descripción:**

La “Campa Provisional destinada a la venta de Vehículos Usados” ya está en funcionamiento y se encuentra emplazada entre Suelo Urbanizable y entre Suelo Rústico del Plan de Ordenación Municipal de Daimiel, ya que concretamente parte de la Parcela Catastral 107 está adscrita a los Sistemas Generales (Z. Verdes) de los Sectores Industriales 18, 19, 21 y 22b, y la otra parte situada más al este se ubica sobre Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental, por estar afectado por la delimitación de la Vía Pecuaria Cordel de Arenas.

La parte de la parcela que se encuentra vinculada a la Campa de Vehículos tiene una extensión de 900,00 m<sup>2</sup>. Al norte de la misma existe una Estación de Servicio de Vehículos, propiedad del promotor de la Campa, al oeste se encuentra la carretera N-



430-A, al este el camino de Almagro (Solapado sobre el Cordel de Arenas) y al sur el resto de la parcela.

En cuanto al uso propuesto por la Licencia Provisional, y que actualmente ya se está desarrollando, se pretende que continúe siendo el de Aparcamiento de vehículos usados para su venta a particulares. Se prevé una ocupación máxima de vehículos de unas 40 unidades, siendo el único criterio el de optimizar la superficie con el mínimo movimiento de tierras y las mínimas obras, ya que las instalaciones auxiliares de baños y oficinas son las de la propia Estación de Servicio anexa a la Campa propiedad promotor de ésta última.

Actualmente el recinto de la Campa está vallado y acondicionado, estando previsto que la única inversión a realizar a futuro sea de 4.331,09 Euros, correspondiente al “Plan de Restauración de los Terrenos”.

Por lo que respecta al Uso de Campa (Aparcamiento de vehículos al aire libre) se resalta que según el POM de Daimiel, no se trata de un Uso Prohibido en particular sobre Suelo Urbanizable, ni en general sobre Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental; salvo que, por parte de Vías Pecuarias, no estuviera permitido el vallado actual de la parte afectada por el “Cordel de Arenas”, con una Licencia Provisional como la que ahora se pretende.

El Ayuntamiento de Daimiel con el trámite de la presente Licencia Provisional, lo que pretende en definitiva es regularizar una Actividad que ya viene desarrollándose durante varios años en el sitio concreto donde ahora se plantea la misma.

- **Duración de la Actividad Provisional:** 2 años

**ANTECEDENTES:**

1. La remisión del expediente por el Ayuntamiento, fue mediante Registro Electrónico, de fecha 4 de Marzo de 2020, solicitando Informe para la Actividad Provisional de “Campa Provisional para la venta de Vehículos Usados”
2. La fecha de la solicitud de la Actividad Provisional de la Campa de Vehículos por parte del promotor de la misma al Ayuntamiento fue en fecha 4 de Febrero de 2020. Existe, además, con la misma fecha, compromiso del promotor respecto del desmantelamiento de la Campa al primer requerimiento que efectúe la Administración actuante sin coste alguno para la misma y sin derecho a indemnización de ningún tipo.
3. Se aporta Informe Técnico Municipal, de fecha 18 de Febrero de 2020.

**INFORME:**

**Consejería de Fomento  
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



Examinado el expediente desde la perspectiva de lo que establecen los Artículos 67 y 172, del Texto Refundido de la LOTAU y el Artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística, mediante los que se regulan las “Autorizaciones Provisionales de Actividades y Obras”. Se informa que lo que plantea la Licencia Provisional de referencia se ajusta en líneas generales a lo que establecen los mencionados Artículos, de los que se destaca fundamentalmente que:

- Las Instalaciones y las Obras ya ejecutadas, y el posible complemento de estas que puedan ejecutarse, efectivamente son unas Instalaciones fácilmente desmontables o demolibles, puesto que únicamente se trataría de reacondicionar el suelo ocupado y eliminar el vallado metálico del recinto de los 900,00 m<sup>2</sup> donde actualmente se viene desarrollando la actividad del Aparcamiento de coches usados.
- Por lo que respecta a la Campa de Vehículos, queda garantizado que ésta no dificultará la Gestión y Ejecución de los futuros Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.
- En cuanto al Planeamiento Urbanístico aplicable, el Uso y las Obras Provisionales no están expresamente prohibidas en Suelo Urbanizable, al margen de que se trate de Sistemas Generales con ésta Clasificación de suelo. Por lo que respecta al Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental, en general tampoco lo está, aunque deberá ser Vías Pecuarias la que determine finalmente en aplicación de su Legislación Sectorial específica la que determine, no solo la compatibilidad del Uso de Aparcamiento temporal de vehículos, sino la posibilidad de mantener el vallado actual del Suelo que afecta y/o pertenece al “Cordel de Arenas”.
- Tampoco se trata de un Uso Residencial.
- ❖ Interviene D. José Manuel Labrador para manifestar la voluntad del Ayuntamiento de Daimiel para la descongestión del tráfico.

#### ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del presente expediente, y teniendo en cuenta por lo que respecta exclusivamente a las competencias urbanísticas de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de ésta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la Licencia Provisional de referencia, al considerar que ésta se ajusta a lo que establecen 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 Ley de Ordenación del



Territorio y de la Actividad Urbanística y el Artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

No obstante, el Informe Favorable queda Condicionado a que antes de que el Ayuntamiento conceda la correspondiente Licencia a la que irá asociada la Actividad Provisional, se deberá:

- Solicitar Informe Preceptivo y Vinculante del Negociado de Vías Pecuarias del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales, dada la afección de la Vía Pecuaria denominada “Cordel de Arenas”, en orden a determinar si el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental, por afección de la mencionada Vía Pecuaria, puede ser incluido o no, en el recinto vallado del suelo vinculado a la Actividad Provisional de la Campa de Vehículos.
- Realizar Consulta Ambiental al Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, dada la naturaleza de la Actividad Provisional.
- Solicitar Informe de Carreteras, dada la afección de la N-430A, si es que procede, en el caso de que no estuviese cedida al Ayuntamiento de Daimiel, circunstancia que no se recoge en la documentación remitida por el Ayuntamiento de Daimiel.

En cualquier caso, la Licencia Urbanística que finalmente conceda el Ayuntamiento, además de estar supeditada en todo momento al estricto cumplimiento de lo que al respecto establecen los Artículos citados, queda condicionada igualmente a la 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.

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 finalmente correspondan, como consecuencia fundamental del Informe Sectorial Vinculante de Vías Pecuarias.

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.

La duración de la Actividad Provisional de la Campa de Vehículos será como máximo de dos años, pudiendo plantearse la posible prórroga de la misma, si es que el Ayuntamiento lo encuentra procedente.

## 5.- RUEGOS Y PREGUNTAS

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

Vº Bº  
EL PRESIDENTE,

Firmado digitalmente en TOLEDO a 09-10-2020  
por Jose Antonio Carrillo Morente  
Cargo: Director General de Planificación Territorial y Urbanismo

EL SECRETARIO,

Firmado digitalmente en CIUDAD REAL a 09-10-2020  
por Manuel Martin Acosta  
Cargo: Secretario/a Provincial  
Motivo: Certifico la precisión e integridad de este documento.

