



En Ciudad Real, siendo las doce horas treinta minutos del día veintiuno de Diciembre de dos mil veinte, en segunda convocatoria, 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. Enrique Jiménez Villalta, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia de Cultura.

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

D<sup>a</sup> Ana Isabel Ortego de la Fuente, 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. Emilio José Aguirre Ráez, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social, en materia de Bienestar Social.

D. Miguel Ángel Caballero Donado, 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<sup>a</sup> M<sup>a</sup> del Carmen Montes Pizarro, Alcaldesa de Almadén, representante de la Federación de Municipios de Castilla-La Mancha.

D. Sergio García-Navas Corrales, Alcalde de Herencia, representante de la Federación de Municipios de Castilla-La Mancha.



D. David García-Manzanares Vázquez de Agredos, representante del Colegio de Arquitectos de Ciudad Real.

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

D<sup>a</sup> Miriam Barbadillo Fraisoli, experta en urbanismo.

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 Carlos Gómez Criado, representante de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Asiste con voz y sin voto:

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

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

## **ORDEN DEL DÍA:**

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

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha veintitrés de Octubre de dos mil veinte, se aprueba por unanimidad.

### **2.- PLANEAMIENTO**

**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)



**2.1 - FUENLLANA - Modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal, que afecta a las Áreas de la Piscina Municipal, al nuevo Parque Municipal y a la reordenación de accesos al Castillo de Santa Catalina, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva, y de la que la CPOTyU emite Informe Preceptivo.**

**1.- ANTECEDENTES:**

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 5 de Octubre de 2020; R.U. de Entrada nº 2.715.715.
- **Autor Documento Urbanístico:** Manuel Ortiz Cárdenas, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Mayo de 2016. Versión 0.0.
- **Población:** 217 Habitantes (I.N.E. 1-1-2019)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 25 de Julio de 1991, D.O.C.M. de 23 de Agosto de 1991.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Fuenllana.

**2.- OBJETO:**

En líneas generales, y en cuanto a lo que pretende la Modificación Puntual de referencia en su conjunto, es:

1.- La integración y la conexión de tres Áreas concretas con el resto del casco urbano del que son prolongación, realizándose éstas mediante los siguientes accesos:

- A la zona de la Piscina Municipal, mediante el Camino Real y la Calle Hernán Cortés.
- A la zona del Parque Municipal, mediante el Camino de Carrizosa.
- Por lo que respecta al acceso a la Zona del Castillo de Santa Catalina, en concreto al suelo de Uso Residencial, se realizará mediante la prolongación de calle General Espartero, mientras que, para resolver el acceso al Castillo en sí, igualmente se realizará un nuevo vial que partiendo de calle General Espartero posibilite el acceso al Castillo, del que actualmente ya existe una primera fase de explanación.





Respecto del acceso al mencionado Castillo, se argumenta además que fue un error el acceso previsto en el texto normativo de las NN.SS. y recogido gráficamente en el Plano nº 3 (Alineaciones y Rasantes) de ellas, concretamente mediante la apertura, entre otras calles perfectamente definidas, de la “Vía nº 8”, que ahora se pretende eliminar, por lo que el acceso correcto es un nueva vía paralela a la anterior, a unos 35 m de la prevista en dirección Suroeste (prolongación de la Calle General Espartero)

2.- La Ordenación del Suelo de las tres Áreas afectadas, provoca inevitablemente el reajuste correspondiente del Régimen Urbanístico que presentan realmente las mismas, planteándose por tanto la:

- Adecuación del Régimen Urbanístico del Suelo donde se ubica la Piscina Municipal, ubicada en la Zona Este del Núcleo. Urbano
- Modificación del Régimen Urbanístico de los terrenos ubicados en el Camino de Carrizosa, al objeto de facilitar la creación de un nuevo Parque Municipal.
- Remodelación y adecuación del Régimen Urbanístico del acceso al Castillo de Santa Catalina, ubicado en la Zona Oeste del Núcleo Urbano, Calle General Espartero.

### 3.- TRAMITACIÓN:

1.- Aunque el Ayuntamiento remite la Modificación Puntual para la Aprobación Definitiva que establecen el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U., lo que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo emite es Informe, puesto que el Expediente Administrativo presenta la deficiencia insalvable, concretamente en cuanto a la ausencia de la Publicación a la que se refiere el Artículo 36, 2, A) del Texto Refundido de la LOTAU, al carecer de la “Publicación que deberían haber realizado, además de la realizada en el DOCM, en uno de los Periódicos de mayor difusión”

2.- No obstante, se advierte además, que a la Modificación Puntual también le resultaría aplicable lo que establece el Artículo 39, 3 del Texto Refundido de la LOTAU, al comportar la misma una diferente Calificación, Zonificación o Uso Urbanístico de Zonas Verdes o Espacios Libres anteriormente previstos (concretamente a 310 m<sup>2</sup> + 30 m<sup>2</sup> = 340 m<sup>2</sup> de Espacios Libres) provocado precisamente por la reordenación de los accesos al Castillo de Santa Catalina; requiriendo por tanto, antes de la futura Aprobación Definitiva en los términos en que ha sido redactada, tanto de Informe Favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, como de Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

Se comprueba en cuanto a ésta particularidad, que el propio Documento Técnico considera que:

**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





- “El Parque Municipal del Castillo de Santa Catalina, de una superficie aproximada de 6.050 m<sup>2</sup>, realiza una delimitación errónea en su zona límite Oeste, al incluir en su ámbito 340 m<sup>2</sup> de suelos de propiedad exteriores a la propiedad municipal (5,6 % de la Superficie total del Parque del Castillo)”

- “Dado que en las NN.SS. no se indica en ningún momento el modo previsto para adquirir éstos suelos, se entiende que no se trata de una diferente Calificación de Zonas Verdes, sino de una leve “errata”, por lo que no procedería-en ningún caso- el Informe Favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo”.

- Se indica que de estos 340 m<sup>2</sup>, 310 m<sup>2</sup> se destinarán a Uso Residencial y 30 m<sup>2</sup> a Uso de Red Viaria”.

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

### 1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 204, de 15 de Octubre de 2019.
- Publicación Diario: Sin publicación.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

### 2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos Colindantes que no han contestado al trámite de Consulta:
  - Villanueva de los Infantes.
- Ayuntamientos Colindantes que si han contestado al trámite de Consulta:
  - Montiel.
  - Villahermosa.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
  - Se aporta el Informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, emitido en fecha 25 de Noviembre de 2019.
  - Se aporta igualmente el Informe que en materia de Accesibilidad emitió la Delegación Provincial de Bienestar Social en fecha 27 de Febrero de 2020.





- También se aporta, el Informe que en materia de Accesibilidad ha emitido la Entidad Oretania/Ciudad Real en fecha 27 de Febrero de 2020.
- Respecto del 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. IPT que debería ser asumido por la CPOTyU y enviado al Ayuntamiento de Fuenllana a tal efecto.

- Informes Sectoriales:

<b>INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS (Fecha Informe considerado o fecha de solicitud del mismo)</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida</b>
---	-----------	-----------	---

Confederación Hidrográfica del Guadiana (29/Mayo/2017)	X		El Informe aportado, que coincide con el emitido por la CHG en el trámite de Consultas realizado por el Servicio de Medio Ambiente para la emisión de la Resolución mediante la que se formula el Informe Ambiental Estratégico de la MP nº 1/NN.SS./Fuenllana (Expte. PLA-CR-16-0026), concluye con la síntesis literal que se transcribe (*)
Agencia del Agua de Castilla La Mancha (25/Noviembre 2019)	X		La Agencia del Agua de CLM, no gestiona ni tiene competencias sobre servicios de Abastecimiento de Agua y Depuración Municipales, ya que actualmente se gestiona desde el Ayuntamiento. <u>Por tanto, será el propio Ayuntamiento el que Informe sobre la capacidad y el estado de sus redes para Abastecer y Depurar las aguas que precisa la Modificación Puntual de Planeamiento.</u>
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento.		X	Ni se aporta, ni se considera necesario aportarlo, ya que no se ve afectada ninguna Carretera de Titularidad Estatal.
Administrador de Infraestructuras Ferrovias		X	Ni se aporta, ni se considera necesario aportarlo, ya que no se ve afectada ninguna Vía Férrea.





Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M.		X	Ni se aporta, ni se considera necesario aportarlo, ya que la única Carretera de Titularidad Autonómica (CM-412) que cruza el Municipio, así como el propio Casco Urbano, no afecta a ninguno de los tres ámbitos de suelo a los que a su vez afecta la MP nº 1/NN.SS.
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial.		X	Ni se aporta, ni se considera necesario aportarlo, ya que no se ve afectada ninguna Carretera de Titularidad local.
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico (03/Marzo/2020)		X	El amplio y detallado Informe aportado, concluye expresamente respecto de cada una de las tres Áreas a las que afecta la MP nº 1/NN.SS., lo que se refleja de forma resumida a continuación por resultar determinante: 1.- <u>Informa Favorablemente</u> : La parte que afecta al Área de la Piscina Municipal. 2.- <u>Informa Favorablemente</u> : La parte que afecta al Área del Parque Municipal. 3.- <u>Informa Desfavorablemente</u> : La parte que afecta a la reordenación de accesos al Castillo de Santa Catalina (a excepción de la anulación de la apertura del vial denominado nº 8). En éste sentido se remite al acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de sesión del 12 de Marzo de 2013, donde ya se Informó indirectamente lo que ahora se pretende.
Delegación Provincial competente en Materia de Salud.		X	Ni se aporta, ni se considera necesario aportarlo.
Delegación Provincial competente en materia de Accesibilidad (27/Febrero/2020)	X		Existen varios Informes. Concretamente el último Informe establece una serie de observaciones relativas al obligado cumplimiento de la Ley de Accesibilidad en la ejecución de las Obras de Urbanización que sean exigibles.
Entidad competente en Materia de Accesibilidad: Oretania/Ciudad Real (27/Febrero/2020)	X		El objeto de la Modificación Puntual no supone alteración en materia de Accesibilidad. Relaciona la normativa de aplicación en la materia.



Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes.		X	Ni se aporta, ni se considera necesario aportarlo, sobre todo por el número máximo de nuevas viviendas que se estima que podrán construirse, establecido en 36, equivalente a 108 personas.
---	--	---	---

Compañía Suministro Eléctrico		X	Se recomienda su solicitud.
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: Analaqua, S.L. (28/Septiembre/2018 )	X		El Informe aportado se refiere a la “Capacidad” del Abastecimiento, Saneamiento y Depuración, por lo que resolvería en parte lo exigido por la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha en el Informe emitido en fecha 25 de Noviembre de 2019, a pesar de que el Informe de “Analaqua, S.L.” es anterior.
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 Confederación Hidrográfica del Guadiana: “no se prevé afección física alguna a cauces que constituyan el dominio público del estado, ni a las zonas de servidumbre y policía (...). Según la documentación aportada, el incremento de demanda hídrica que supondrá el desarrollo de los nuevos sectores ascendería a 7.884 m<sup>3</sup>/año. Se considera necesario que el ayuntamiento aporte certificado emitido por la empresa gestora de abastecimiento o por el propio ayuntamiento acerca del consumo hídrico actual del municipio.*

*Si el consumo actual (a certificar) fuese mayor de 11.899 m<sup>3</sup>/año, el ayuntamiento deberá solicitar, además, actualización de la concesión de agua para uso abastecimiento que ampare, tanto el consumo actual del municipio, como el que resulta del desarrollo de los nuevos sectores planificados.(...) se deberá comprobar la capacidad de los sistemas colectores y de la EDAR existente para evacuar y tratar adecuadamente tanto el volumen de aguas residuales generado en la actualidad en el municipio como el incremento de aguas residuales que se pudiera generar por el desarrollo de las actuaciones urbanísticas planificadas, que ascendería, conforme a las estimaciones de abastecimiento, a unos 6.300 m<sup>3</sup>/año”.*

**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



- La Modificación Puntual cuenta con Resolución de 01-02-2019, de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real, por la que se formula Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual Nº 1 de las Normas Subsidiarias de Fuenllana promovida por el Ayuntamiento de Fuenllana (Ciudad Real) Expte.: PLA-CR-16-0026 (DOCMs nº 46 del 6 de Marzo de 2019 y nº 62 del 28 de Marzo de 2019. Esta última publicación corrigiendo errores de la primera).

Del mencionado Informe Ambiental Estratégico, y por lo que respecta a la CPOTyU como Órgano Sustantivo, se destaca lo recogido en los apartados Quinto y Sexto del mismo, cuyo literal se refleja a continuación:

*Quinto. Especificaciones para el seguimiento ambiental del plan o programa.*

*De acuerdo con el artículo 51 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación de ambiental, corresponde al órgano sustantivo el seguimiento del cumplimiento del informe ambiental estratégico.*

*No obstante, las características de la Modificación Puntual planteadas, no exigen realizar un seguimiento específico.*

*Sexto. Documentación adicional.*

*El promotor del plan o programa deberá presentar la siguiente documentación ante el órgano sustantivo:*

*a) Antes de la aprobación del plan o programa:*

*-Informe sobre los estudios de riesgos de los planes de protección civil, según dispone la Dirección General de Protección Ciudadana.*

*La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo será la que determine la adecuación urbanística de la Modificación Puntual.*

*Antes de la realización de las actividades contempladas el presente plan se deberán obtener las autorizaciones derivadas de la legislación sectorial correspondiente.*

### **3º Aprobación Inicial:**

- Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria de 13 de Agosto 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



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

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente de forma exclusiva en la adaptación del Planeamiento a las actuaciones ya efectuadas y a la realidad existente, todo ello en orden al mejor aprovechamiento de las condiciones objetivas de los terrenos.

Transcurridos 25 años de vigencia de las actuales NN.SS., el conocimiento mas detallado de las condiciones de las Áreas afectada por la Modificación Puntual, aconseja actualizar algunas propuestas iniciales, por ejemplo, la reordenación de los accesos al Castillo de Santa Catalina, suprimiendo el previsto en las NN.SS. (Vial nº 8).

La presente Modificación, que se realiza en buena parte sobre terrenos de titularidad municipal, no contempla la realización de nuevas actuaciones en materia de nuevos usos globales del suelo, ya que se considera que los previstos en las NN.SS. son los correctos. Se entiende que la adecuación de la Ordenación propuesta (régimen de Suelo, previsiones de gestión, etc.) facilitará el aprovechamiento de los recursos públicos.

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

La Modificación Puntual de referencia pretende la Reclasificación y la Recalificación de Suelo en tres Áreas concretas de la localidad. Las tres zonas son continuidad del Suelo Urbano Consolidado:

Concretamente se trata de las siguientes Áreas de actuación, con diversas Reclasificaciones / Recalificaciones de terrenos:

##### **1. ÁREA DE ACTUACIÓN DE LA PISCINA MUNICIPAL (Zona Este del Núcleo Urbano. C/ Hernán Cortés-Camino del Real).**

1.- Reclasificación de 8.735 m<sup>2</sup> de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano Consolidado, de forma que:

- 4.945 m<sup>2</sup> se destinan a Uso Residencial. Zona 2. Ensanche.
- 2.100 m<sup>2</sup> se destinan a Uso Equipamiento (Piscina Municipal, ya construida y en uso).
- 1.690 m<sup>2</sup> se destinan a Uso Red Viaria. (ya urbanizada en su mayor parte).

##### **2. ÁREA DE ACTUACIÓN DEL NUEVO PARQUE MUNICIPAL (Zona Noroeste del Núcleo Urbano. Camino a Carrizosa).**

1.- Reclasificación de 11.920 m<sup>2</sup> de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano de Reserva, de forma que:

- 5.410 m<sup>2</sup> se destinan a Uso Residencial. Zona 2. Ensanche.
- 2.730 m<sup>2</sup> se destinan a Uso Espacios Libres / Parque Municipal.





- 3.780 m<sup>2</sup> se destinan a Uso Red Viaria.

### **3. ÁREA DE ACTUACIÓN DEL ACCESO A CASTILLO DE SANTA CATALINA (Zona Oeste del Núcleo Urbano. C/ General Espartero).**

1.- Reclasificación de 670 m<sup>2</sup> de Suelo No Urbanizable de Protección al Paisaje a Suelo Urbano de Reserva con las siguientes Calificaciones:

- 280 m<sup>2</sup> se destinan a Uso Residencial. Zona 1. Casco Consolidado.
- 390 m<sup>2</sup> se destinan a Uso Espacios Libres/ Viario (Acceso al Castillo de Santa Catalina).

2. Reclasificación de 660 m<sup>2</sup> de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano de Reserva Uso Residencial:

3.- Recalificación de diversos Terrenos del Suelo Urbano, con un total de 580 m<sup>2</sup>, con las siguientes Calificaciones:

- 240 m<sup>2</sup> pasan de Uso Red Viaria a Uso Residencial. Casco Consolidado.
- 310 m<sup>2</sup> pasan de Uso Espacio Libre a Uso Residencial. Casco Consolidado.
- 30 m<sup>2</sup> pasan de Uso Espacio Libre a Uso Red Viaria.

4.- Recalificación de 700 m<sup>2</sup> de Suelo Rústico de Reserva a Suelo No Urbanizable/ Rústico de Protección al Paisaje, al objeto es "compensar" los 670 que se reclasifican como Suelo Urbano de Reserva con Uso Residencial.

En cuanto a las Cifras-Resumen de las tres Áreas, entre otras, éstas serán las que siguen:

- La superficie sobre la que se actúa es de 2.610 m<sup>2</sup>.
- La superficie de Suelo Clasificados como Suelo Rústico (Protegido o No) que pasa a ser Suelo Urbano es de 1.330 m<sup>2</sup>
- El incremento de Suelo Residencial ascenderá a 1.490 m<sup>2</sup>.

Como RESUMEN GENERAL, entre las tres Áreas, se obtienen las siguientes "Cifras Resumen":

- Áreas objeto de la Actuación ..... 23.265 m<sup>2</sup>  
(Se incluyen los Suelos Urbanos del Área "3" que únicamente cambian el uso)
- Superficies de Suelos Rústicos no Protegidos que pasan a ser Uso Urbano..... 660 m<sup>2</sup>
- Superficies de Suelos Rústicos Protegidos que pasan a ser Uso Urbano. .... 670 m<sup>2</sup>
- Nuevas Áreas de Uso Equipamiento y Espacios Libres..... 4.830 m<sup>2</sup>
- Nuevas Áreas de Uso Red Viaria..... 5.890 m<sup>2</sup>
- Nuevas Áreas de Uso Residencial (1) ..... 11.845 m<sup>2</sup>
- Porcentaje Usos Equipamientos: E. Libres + Viario/Uso Residencial (2) .....47,5%



(1): Con una estimación de 30 Viviendas/ha., muy superior a la densidad media del núcleo, obtendríamos un número máximo posible de nuevas viviendas de 36 Viviendas (1,18\*30), lo que supondría un aumento de Densidad Poblacional medio de 108 personas.

(2): Total 4.830 + 5.890 = 10.720 m<sup>2</sup> sobre 11.845 m<sup>2</sup> Residencial. Muy superior a 1/3.

## 6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- La Documentación adicional a la que se hace referencia en el apartado Sexto, letra a) de la Resolución de 01-02-2019, de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real, por la que se formula Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual N° 1 de las Normas Subsidiarias de Fuenllana (Expte.: PLA-CR-16-0026), y cuyo literal es:

*Sexto. Documentación adicional*

*El promotor del plan o programa deberá presentar la siguiente documentación ante el órgano sustantivo:*

*a) Antes de la aprobación del plan o programa:*

*-Informe sobre los estudios de riesgos de los planes de protección civil, según dispone la Dirección General de Protección Ciudadana.*

*La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo será la que determine la adecuación urbanística de la Modificación Puntual.*

- Informe Previo Favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.
- Informe Favorable del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes, mediante el que se ajuste el Documento Técnico de la Modificación Puntual a lo indicado en el Informe emitido por dicho Servicio en fecha 3 de Marzo de 2020; en particular, respecto a la parte que se Informa Desfavorablemente (a excepción de la anulación de la apertura del vial denominado n° 8), y que está relacionada directamente con el acuerdo adoptado en la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de fecha 12 de Marzo de 2013, ya que la el Castillo de Santa Catalina, o en su caso, las ruinas del mismo, cuentan y contaban con Declaración genérica de Bien de Interés Cultural por Disposición Adicional segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español, Ley 16/1985. Declaración que fue olvidada en su momento, y que por tanto no está recogida en las Normas Subsidiarias de Fuenllana.



- Nuevo Informe de Analagua, S.L. actualizado, o empresa que corresponda, mediante el que se justifiquen expresamente todas las cuestiones recogidas en el Informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, de fecha 25 de Noviembre de 2019; concretamente respecto a que: será el propio Ayuntamiento el que Informe sobre la capacidad y el estado de sus redes para Abastecer y Depurar las aguas que precisa la Modificación Puntual de Planeamiento.
- Justificación expresa de las cuestiones más significativas y relevantes recogidas en el Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 29 de Mayo de 2017, y concretamente en cuanto a la conclusión recogida en la Resolución mediante la que se formuló el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual de referencia (Expte. PLA-CR-16-0026).

En cualquier caso, y dada la antigüedad del mencionado Informe de la CHG puesto que data del año 2017, deberán plantearse la posible actualización del mismo, o necesariamente la supervisión de las justificaciones expresas a las que se hace referencia en el Informe del año 2017 del que se ha dispuesto.

#### 7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS MÁS SIGNIFICATIVAS:

El Documento Técnico deberá corregirse y/o completarse según se indica en las siguientes Observaciones:

- La primera, y más evidente, es la necesidad de tener que actualizar el Documento Técnico, puesto que éste data del año 2016, e incluso de antes...; pudiendo beneficiarse posiblemente de la futura Ley de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas (Ley SUMA) cuya aprobación previsiblemente será en breve, puesto que a día de hoy ya ha sido presentada ante las Cortes Regionales de Castilla-La Mancha.
- Deberán incorporarse todos los Planos de Información que justifiquen las Infraestructuras Urbanísticas con las que cuenta el Suelo de las tres Áreas a las que afecta la Modificación Puntual, al objeto de que todo él pueda ser considerado como “Suelo Urbano Consolidado”, ya que éstas no quedan recogidas gráficamente en el Plano nº 3, aunque sí descritas.

Respecto de éste particular, y por la descripción literal de las Infraestructuras Urbanísticas con las que cuenta cada uno de los tres ámbitos afectados por la Modificación Puntual, se considera que deberá valorarse de forma justificada la posibilidad de adscribir el Suelo afectado de las Áreas 2 y 3, a “Suelo Urbano Consolidado”, y no a “Suelo Urbano de Reserva”, no solo porque ésta última Categoría es imposible de admitir en unas NN.SS.(Tipo A) como las de Fuenllana, sino porque las Infraestructuras que puedan faltar o que haya que mejorar podrían ser ejecutadas mediante la redacción de un Proyecto de Obra Pública Ordinaria e incluso por un Proyecto de Urbanización Simplificado.



Por ello, además, deberá recogerse igualmente el Artículo del Texto Refundido de la LOTAU en base al que el mencionado Suelo puede ser Categorizado de la forma en la que se aconseja en el párrafo anterior,

Por tanto, deberá justificarse que el Estándar Urbanístico de Calidad Urbana total, y en el conjunto de las tres Áreas a las que afecta la Modificación Puntual, es el correspondiente al del Suelo Urbano No Consolidado Residencial, aunque se categorice como “Suelo Urbano Consolidado” y no el del Suelo Urbano de Reserva, como se desprenderse del Estándar Urbanístico que se justifica en el Documento Técnico, cuando se refiere a 1/3, etc.....

- Igualmente, deberá evaluarse a cuánto ascendería la Cesión de, al menos, del 10% del Aprovechamiento que se podrá materializar sobre el nuevo Suelo Residencial, materializado en Suelo. Si se optara por Monetizarse la mencionada Cesión, se deberá concretar su valor e incluso la forma parcial, en la que llegado el momento se iría haciendo frente a ella.
- Aunque las NN.SS. no lo concretan, deberá determinarse si los Espacios Libres de Uso Público existentes que se ven afectados ( $310\text{ m}^2 + 30\text{ m}^2 = 340\text{ m}^2$ ), así como los nuevos creados (Nuevo Parque Municipal), tendrán la consideración de Sistemas Locales o Generales. Esta aclaración también deberá extenderse al resto de Espacios Libres de Uso Público, como por ejemplo el Parque del Castillo de Santa Catalina.
- Relacionado directamente con el apartado anterior, deberá justificarse la necesidad, o no, de Sistemas Generales de Espacios Libres exigibles en función del incremento de la Densidad Poblacional que se establece en una media de 108 nuevas personas a las que habrá que añadirle los 217 habitantes que actualmente tiene la localidad (INE 01-01-2019)
- Por todo ello, resulta determinante concretar, si la Categoría de los  $340\text{ m}^2$  de Espacios Libres Públicos que se desafectan, corresponden a Sistemas Generales o a Sistemas Locales, al igual que sucederá con los  $2.730\text{ m}^2$  correspondientes al Nuevo Parque Municipal. Todo ello al objeto de justificar que la pérdida de los  $340\text{ m}^2$  a los que se hace referencia se ven compensados parcialmente con los  $2.730\text{ m}^2$  de nuevos Espacios Libres de Uso Público que se crean; existiendo por tanto un excedente de ( $2.730\text{ m}^2 - 340\text{ m}^2$ )  $2.390\text{ m}^2$  que podrán destinarse a Espacios Libres de Uso Público al objeto de compensar Estándares Urbanísticos de Calidad Urbana (Sistemas Locales) exigibles por el nuevo Suelo Residencial que se crea entre las tres Áreas. (Sistemas Locales a los que habrá que añadirles además los  $2.100\text{ m}^2$  de suelo correspondiente a la Piscina Municipal.
- Deberán identificarse los Suelos de Titularidad Pública a los que se hace referencia en el Documento Técnico, y que puedan ir más allá de los Suelos sobre los que se ubican el Nuevo Parque Municipal y la Piscina Municipal.



- Llegado el caso, y en función de la deriva que pudiera sufrir la Modificación Puntual, el Ayuntamiento siempre podría abordar la Resolución de la misma por partes y no de forma global, puesto que el expediente afecta a tres Áreas cuyos ámbitos están perfectamente delimitados y definidos.
- ❖ D. Jesús Motos pregunta por el Informe Desfavorable parcial de Cultura sobre el tema del Castillo de Santa Catalina.
- ❖ D. Antonio Mateo expone que el Informe de Patrimonio es favorable, excepto en la reordenación de accesos al Castillo de Santa Catalina respecto del vial nº 8, que se remite al Acuerdo de la Comisión de Patrimonio de 2013.

### 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, 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 remitirle al Ayuntamiento de Fuenllana el Informe de la Ponencia Técnica de la CPOT y U, asimilable al Informe que establece el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, de cuya lectura se deduce que el Ayuntamiento:

1.- Deberá retrotraer el Expediente Administrativo de la Modificación Puntual de referencia, puesto que el mismo está incompleto al no haberse realizado correctamente las Publicaciones a las que hace referencia el Artículo 36, 2, A) del Texto Refundido de la LOTAU, puesto que carece de la “Publicación que deberían haber realizado, además de la realizada en el DOCM, en uno de los Periódicos de mayor difusión”. Esta deficiencia insalvable repercutirá de forma directa en la invalidez del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión Extraordinaria del 13 de Agosto de 2020, mediante el que se Aprobó Inicialmente la Modificación Puntual y se remitió a la CPOTyU para su Aprobación Definitiva.

2.- Antes de realizar las nuevas Publicaciones que correspondan; y, por tanto, antes de que el Ayuntamiento acuerde la nueva Aprobación Inicial de la mencionada Modificación Puntual, se deberá completar el Expediente Administrativo y corregir el Documento Técnico según 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 más significativas”.

3.- Cuando vuelvan a Aprobar Inicialmente la Modificación Puntual, deberán remitirla nuevamente a la CPOTyU al objeto de que ésta emita el Informe correspondiente, ya que antes de que pueda ser Aprobada Definitivamente, deberá contar



tanto con el Informe Favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, como con el Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, a los que se refiere el Artículo 39, 3 del TR/LOTAU, concretamente respecto de la parte relativa a la Recalificación de los  $310 \text{ m}^2 + 30 \text{ m}^2 = 340 \text{ m}^2$  de Espacios Libres de Uso Público que se ven afectados por la reordenación de accesos del Área del Castillo de Santa Catalina, No pudiendo admitirse, por tanto, dado el tiempo transcurrido desde la Aprobación Definitiva de las NN.SS. de Fuenllana, que la alteración de los Espacios Libres que se ven afectados, es producto de un "error" como se argumenta en el Documento Técnico de la propia Modificación Puntual.

4.- Se concluye, por tanto, que la futura Aprobación Definitiva (en su conjunto) de la Modificación Puntual de referencia, y por tanto de las tres Áreas concretas de las inmediaciones del Núcleo Urbano a las que afecta, estará condicionada a que:

- La misma cuente, tanto con el Informe Favorable de la CROTyU, como con el Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha a los que se refiere el Artículo 39, 3 del TR/LOTAU, y a los que se hace referencia en el apartado anterior.
- Se complete el Expediente Administrativo y se corrija el Documento Técnico según 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 más significativas".

## 2.2 - SOCUÉLLAMOS - Modificación Puntual nº 3/2019 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que afecta a las condiciones de la Ordenanza de Edificación y a la Redelimitación de la Zona Industrial "ZICM-Carretera de Las Mesas", que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

### 1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 29 de Octubre de 2020; R.U. de Entrada nº 2.957.385.
- **Autor Documento Urbanístico:** Luis Lasso Liceras, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** septiembre 2020. V1.
- **Población:** 12.139 Habitantes (I.N.E. 1-1-2019)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 04/02/1998, D.O.C.M. de 07/08/1998.

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



- **Promotor:** Ayuntamiento de Socuéllamos.

## 2.- OBJETO:

Básicamente son tres los objetivos que plantea la Modificación Puntual de referencia:

1.- Modificación de las condiciones de la Ordenanza de Edificación de la Zona Industrial “ZICM-Carretera de Las Mesas”, al objeto de permitir nuevos “Usos compatibles”, de entre los que se destaca el “Uso Sanitario-Asistencial”: con y sin Hospitalización, concretamente el de Tanatorio y/o Velatorio. Se desconoce, puesto que no se concreta, si también estará permitido el Uso de Crematorio, cuestión que en cualquier caso debería aclararse.

2.- Adaptación de la nueva Ordenanza de Edificación al contenido establecido por la Norma Técnica de Planeamiento relativa a la homogeneización del contenido documental de los Planes, introduciendo regulación en cuanto a las siguientes condiciones: Frente mínimo de parcela, retranqueos y alturas máximas de la edificación en cuanto a número de plantas, etc.

3.- Reajuste de la alineación de la Zona: ZICM/NN.SS. respecto de los frentes que dicha Zona presenta hacia la Calle San Antón y Paseo de la Concordia. Esta Rectificación de Alineaciones, supone un aumento de viario de 812,00 m<sup>2</sup> de suelo, por lo que la superficie bruta final del ámbito se verá reducida.

Respecto de las Modificaciones que se reflejan en los puntos 1 y 2 anteriores, éstas afectarían expresamente a las Secciones 1, 2 y 3 de la Clave: Zona Industrial ZICM-Carretera de las Mesas, y concretamente a los Artículos que van desde el Artículo 133 al Artículo 144 de las mismas

Por lo demás, la Modificación Puntual no afecta a elementos Estructurales, ni a las Clasificaciones ni Calificaciones de Suelo del Planeamiento General de las NN.SS., no alterando tampoco ni Aprovechamientos ni Edificabilidades preestablecidos.

En cualquier caso, la presente Modificación lo que pretende es adelantarse al contenido que concretamente recogerá el futuro Plan de Ordenación Municipal de Socuéllamos para toda la Zona ZICM sobre la que actúa.

## 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.

**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



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 125, de 25 de Junio de 2020.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 4 de Junio de 2020.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

### 2º Concertación Interadministrativa:

- Sin trámite de Consulta con los Ayuntamientos Colindantes, del que se considera que, dada la naturaleza y objetivos de la Modificación Puntual de referencia, no resulta necesaria su realización.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:

Se presentan los siguientes Informes:

- Informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, de fecha 8 de Junio de 2020, mediante el que comunican que la actuación propuesta no supone incrementos ni de demanda de Abastecimiento ni de Depuración, no afectando a Infraestructuras que sean competencia de la Agencia del Agua, por lo que no existen impedimentos en cuanto a la continuidad de la tramitación de la misma.
- Informe de AFYMOS (Asociación de Ayuda a personas con capacidades diferentes), de fecha 8 de Junio de 2020, como Entidad competente en materia de Accesibilidad, mediante el que se Informa Favorablemente la Modificación Puntual nº 3/2019/NN.SS. en cuanto a materia de Accesibilidad se refiere.
- Informe de la Delegación Provincial de Bienestar Social, de fecha 30 de Junio de 2020, mediante el que comunican que la Innovación de Planeamiento de referencia se limita a regular las condiciones de Uso dentro de su ámbito (Zona Industrial ZICM, Carretera de las Mesas) no afectando por sí misma a las condiciones básicas 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. IPT/CPOTyU que le fue enviado al Ayuntamiento a tal efecto en fecha 3 de Diciembre de 2020 (R.U. de Salida nº 1.110.549).



- Informes Sectoriales:

1.- Considerando la naturaleza y objetivos de la Modificación Puntual de referencia, fundamentalmente en cuanto a los nuevos Usos de Tanatorio y Velatorio, la cual afecta a una Zona Industrial de Suelo Urbano Consolidado perfectamente definida en las NN.SS./Socuéllamos, ubicada además en las inmediaciones del Cementerio Municipal, se estima que el único Informe Sectorial, Preceptivo y Vinculante, necesario sería el que debería emitir la Delegación Provincial de Sanidad, relativo al cumplimiento de la Ley de Sanidad Mortuoria, dada la afección de la misma en cuanto al nuevo Uso permitido Sanitario-Asistencial y la amplia variedad de éste.

En este sentido, el único Informe aportado por el Ayuntamiento data de 15 de Junio de 2020, mediante el que la Delegación Provincial de Sanidad solicita del Ayuntamiento de Socuéllamos la siguiente aclaración literal:

*“Información sobre si dentro del Uso Sanitario-Asistencial van a estar Usos Funerarios. Debiéndose cumplir la normativa Sanitaria para Crematorios, Tanatorios y Velatorios”.*

Aclaración solicitada por Sanidad, de la que se desconoce su desenlace, puesto que no se aporta ningún Informe mas.

2.- Al margen del Informe anterior, también se aportan los siguientes Informes:

- Informe de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes (Servicio de Cultura, Sección Patrimonio Cultural, Unidad de Arqueología), de fecha 14 de Julio de 2020, mediante el que además de una serie de Observaciones, se considera que la actuación es Compatible con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona.

Respecto de éste Informe, se aclara que el ámbito de la Zona ZICM se encuentra incluido en el área Arqueológica A.11-Socuéllamos: “Los Cebadales/La Tejera/Casco viejo de Socuéllamos”, así como que en el propio Documento Técnico de la MP nº3/2019/NN.SS. se asume que previo al otorgamiento de las Licencias de construcción para cualquier obra en dicha área que afecte al subsuelo, será necesaria la investigación y ¿en su caso la explotación del yacimiento?

- Informe de la Dirección General de Economía Circular (Expte. CON-SC-20-2043) de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 21 de Septiembre de 2020, mediante el que le comunican al Ayuntamiento que la Modificación Puntual propuesta no puede considerarse como una “modificación menor”, no requiriendo por tanto seguir un “Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica” de ningún tipo.

### 3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 30 de Septiembre 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



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

La justificación de la Modificación propuesta se basa de forma resumida en los siguientes argumentos:

1.- Actualizar las condiciones de la Ordenanza de una Zona Industrial, como es la ZICM/NN.SS., en cuanto a Usos, ajustando éstos a los Usos Globales que recoge el Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

2.- Actualizar igualmente las condiciones de la Edificación de la propia Ordenanza, dadas las condiciones elementales y el grado de dispersión de éstas últimas, de forma que se introducen las determinaciones que contempla la Norma Técnica de Planeamiento respecto de la homogeneización del contenido documental de los Planes.

En definitiva, lo que el Ayuntamiento pretende con éstas dos innovaciones es actualizar una Normativa Urbanística antigua, obsoleta a día de hoy, e incluso ambigua en algunas ocasiones, que facilite el desarrollo económico no solo de la Zona ZICM, sino de la localidad; puesto que la Modificación, aun afectando a un ámbito perfectamente delimitado y definido (beneficiado además por la Modificación Puntual nº 4/2019, que afecta a la Zona Industrial “AZICM-Ampliación Carretera de Las Mesas”), repercutirá de forma directa en el resto del municipio.

3.- Aprovecha además la Modificación Puntual para rectificar las Alineaciones Oficiales establecidas en las NN.SS. para la Zona ZICM, de forma que se retranquea la misma respecto del frente que la menciona Zona presenta hacia el Paseo de la Concordia, y hacia la Calle San Antón Este retranqueo, supone la pérdida de 812,00 m<sup>2</sup> de suelo, que tendrán como nuevo destino la ligera ampliación de los mencionados viarios, y cuyas obras consistirán únicamente en la reparación de acerados y de su correspondiente plantación de arbolado.

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

El ámbito afectado por la presente Modificación Puntual es el Zona Industrial ZICM “Carretera de Las Mesas”, y corresponde en su totalidad a un área localizada al Norte del núcleo urbano.

Físicamente, se trata de una manzana perfectamente definida y completa de Suelo Urbano Consolidado de Socuéllamos, que tiene forma triangular y que cuenta con una superficie aproximada de 8.700,00 m<sup>2</sup> de superficie.

Atendiendo a cada una de los objetivos que plantea la MP nº3/2019/NN.SS., y por lo que respecta a las nuevas condiciones de la Ordenanza de la Zona ZICM/NN.SS., en los siguientes cuadros que figuran a continuación se reflejan de forma comparada los





cambios que se introducen, tanto respecto a los nuevos Usos Globales, como respecto a las nuevas determinaciones:

USO NORMATIVO	NN.SS. 1998	PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN
Comercial	Tolerado	Permitido comercio diario y Agrupación comercial
Oficinas	Tolerado	Permitido
Espectáculos	Incompatible	Permitido
Sala de reunión	Tolerado	Permitido
Religioso	Incompatible	Permitido
Cultural	Incompatible	Permitido
Deportivo	Incompatible	Permitido excepto con espectadores
Sanitario	Incompatible	Permitido sin internamiento
Exposición ganadera	Incompatible	No se regula
Zona verde	Tolerado	Permitido

Igualmente, a continuación, se refleja el cuadro comparativo relativo a las Condiciones de la Ordenanza del Capítulo 8 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Socuéllamos (página 149 de las mismas), una vez que ha sido modificada:

USO NORMATIVO	NN.SS. 1998	PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN
Vivienda unifamiliar	Tolerado	Permitido para guardia y custodia
Vivienda colectiva	Incompatible	Prohibido
V. Apartamento	Incompatible	Prohibido
Garaje aparcamiento	Tolerado	Prohibido
Talleres artesanos	Tolerado	Prohibido
Industria	Tolerado	Prohibido
Almacenes	Tolerado	Prohibido
Hotelero	Incompatible	Prohibido

PARÁMETRO NORMATIVO	NN.SS. 1998	PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN
Fondo edificable	- No se limita	No se fija
Altura Máxima	12 metros 3 plantas	2 plantas en almacenes e industrias 3 plantas en resto de los usos
Ocupación de Parcela	100%	100%
Densidad	---	---
Volumen Edificable	- Aplicación de ocupación y altura máxima	- Aplicación de ocupación y altura máxima
Variación Alineaciones	---	---
Parcela Mínima	300 m <sup>2</sup> s	300 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





Voladizos	0,60 metros	Las generales de las NN.SS.
Fachadas	---	---
Cubiertas	---	---
Medianerías	- Tratamiento de fachadas	Las generales de las NN.SS.
Aparcamiento	- 1 plaza cada 100 m <sup>2</sup> c construidos	- 1 plaza cada 100 m <sup>2</sup> c construidos
Frente mínimo Parcela	No se define	9 metros
Longitud Máxima de Fachada	No se define	Libre
Retranqueos mínimos	No se define	Alineada a la alineación o 5 metros en frente parcela Libre en otros linderos

Por lo que respecta a los nuevos Usos permitidos, a continuación, se refleja el contenido modificado del nuevo Artículo 143, de la Ordenanza Clave: “Zona Industrial Carretera de las Mesas” /NN.SS./Socuéllamos:

IDENTIFICACIÓN DEL USO			TOLERANCIA DE USOS	Cond. Part.
Tipo	Categoría			
<b>RESIDENCIAL</b>			<b>R</b>	
	Vivienda unifamiliar	RU	Permitido	1
	Vivienda multifamiliar	RP	Prohibido	---
	Residencia Comunitaria	RC	Prohibido	---
<b>TERCIARIO</b>			<b>T</b>	
<b>Comercial</b>	Diario ocasional	TC	Permitido	3
	Agrupación comercial		Permitido	2
	Ocasional vía pública		Prohibido	---
<b>Hostelero</b>	Locales sin espectáculos	TH	Permitido	3
	Locales con espectáculos		Permitido	2
	Alojamiento temporal		Permitido	2
<b>Oficinas</b>	Oficinas sin público	TO	Permitido	4
	Oficinas abiertas al público		Permitido	3
<b>Recreativo</b>	Salas de Reunión	TR	Permitido	2
<b>INDUSTRIAL</b>			<b>I</b>	
<b>Productivo (indust/Taller)</b>	Compatible con viviendas	IP	Permitido	5
	Incompatible con viviendas		Permitido	5
<b>Almacenaje</b>	Almacenaje	IA	Permitido	5
<b>DOTACIONAL</b>			<b>D</b>	
<b>Comunicaciones</b>	Aparcamiento en superficie	DC	Permitido	---

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





	Aparcamiento en edificios		Permitido	---
<b>Zonas Verdes</b>	Espacios Libres / Zonas verdes	DV	Permitido	---
<b>DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS</b>		<b>DE</b>		
<b>Educativo</b>	Edificio no exclusivo	D -	Prohibido	---
	Edificio exclusivo	EDU	Prohibido	---
<b>Sanitario Asistencial</b>	Sin hospitalización	DSA	Permitido	2
	Con hospitalización		Prohibido	---
	Tanatorio y/o Velatorio		Permitido	2
<b>Cultural Deportivo</b>	Servicios religiosos	D -	Permitido	2
<b>Cultural Deportivo Infraestructuras y Serv.</b>	Reunión cultural y asociativos	CU	Permitido	2
	Deportiva sin espectadores	DE	Permitido	2
	Deportiva con espectadores	DE	Prohibido	---
	Necesidades públicas	DEIS	Permitido	2
<b>Administrativo e Institucional</b>	Actividades administrativas	DAI -	Permitido	3

1. Exclusivamente para guardia y custodia de las instalaciones, con un máximo de 100 m<sup>2</sup>c de uso residencial.
2. En edificio exclusivo.
3. En planta baja de la edificación o edificio exclusivo.
4. Al servicio de las instalaciones y la actividad de la parcela.
5. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los trescientos (300) m<sup>2</sup> la actividad dispondrá dentro de la misma parcela, como dotación de aparcamientos los siguientes:

<b>DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO</b>			
<b>Grado</b>	<b>Vehículos ligeros (*)</b>	<b>Vehículos medios (**)</b>	<b>Vehículos pesados</b>
1º	50% de la superficie de parcela neta	1 plaza cada 1.500 m <sup>2</sup> constr.	

(\*) Dimensión plaza vehículo estándar 4,5 m x 2,30 m

(\*\*) Dimensión vehículo medio plaza 4,5 m x 8,10 m

## 6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

**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





- Nuevo Informe Sectorial, Preceptivo y Vinculante, de la Delegación Provincial de Sanidad, que complemente el Informe Sectorial ya emitido por ésta en fecha 15 de Junio de 2020, ya que dentro del Uso Sanitario-Asistencial que plantea la Modificación Puntual, sí se contempla la posibilidad de construir edificios cuyo Uso será Funerario. Posibilidad que queda clara en el propio Documento Técnico, puesto que se limita únicamente a “Tanatorios y Velatorios”, sin que se haga ninguna referencia al Uso de Crematorio. En cualquier caso, resulta determinante concretar la viabilidad y/o compatibilidad de los nuevos Usos compatibles de Tanatorio y/o Velatorio, en un ámbito donde ya existen en funcionamiento otros Usos, siendo la mayor parte de ellos Industriales mezclados con Terciarios; y dentro de éstos últimos, fundamentalmente el de Hostelería (Salón de Bodas y Restaurante-Hostal) ubicados en la parcela 3 del ámbito de la Zona ZICM.
- Informe del Servicio de Carreteras (Dirección General o Delegación Provincial, según corresponda) de la Consejería de Fomento, al estar ubicada la Zona Industrial ZICM en la confluencia de las Carreteras de Titularidad Autonómica: CM-3111, dirección Pedro Muñoz, solapada con la Calle San Antón y CM-3102, dirección a Las Mesas, solapada con el Paseo de La Concordia. Informes necesarios, siempre y cuando ambas Travesías de Población no hayan sido cedidas por la JCCM al Ayuntamiento de Socuéllamos, cuestión que deberá acreditarse documentalmente.

## 7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico deberá corregirse y/o completarse según se indica en las siguientes Observaciones de carácter formal:

- En el Documento Técnico de la MP nº 3/2019, deberán incorporarse a la misma Escala gráfica y color que los planos originales, al menos, los siguientes Planos de las NN.SS. de Socuéllamos:
  - P.2., relativo a “Estructura Urbana”.
  - P.5.1., relativo a “Alineaciones y Usos”
- Deberá concretarse de forma expresa si dentro del Uso Sanitario-Asistencial se permitirán, o fueran a ser compatibles, los Usos concretos de Crematorios, Tanatorios y Velatorios. Si el primero de éstos (Crematorio) fuera a estar Prohibido, así deberá reflejarse. En cualquier caso, respecto a la particularidad del Uso de Tanatorio y Velatorio que se plantea, la viabilidad de los mismos, deberá ser corroborada mediante el correspondiente nuevo Informe de Sanidad al que se hace referencia en el Apartado nº 6 del Informe de la Ponencia de la CPOTyU, relativo a “Consideraciones Administrativas”.





- La Ortofoto que figura en la página 9 del Documento Técnico no refleja el ámbito real de la Zona Industrial ZICM-Carretera de Las Mesas, ya que este es menor que el recogido en las NN.SS. de Socuéllamos.
- El reajuste de la Alineación del ámbito, concretamente de los frentes de éste respecto de la Calle San Antón y del Paseo de la Concordia, provocará una reducción de la superficie bruta del mismo que necesariamente deberá cuantificarse. El reajuste al que se hace referencia está relacionado directamente con el Plano OD-5.1, relativo a Alineaciones y Usos, ya que es ahí donde se reflejan las nuevas Alineaciones que le serán exigibles al ámbito afectado.
- Relacionado tanto con la Observación anterior, así como con las nuevas determinaciones de la Normativa Urbanística, deberá recogerse de forma expresa, en qué posible “Situación de Fuera de Ordenación” y/o que tratamiento específico tendrán, las Edificaciones ubicadas sobre las siguientes Parcelas que se ven afectadas por la Redelimitación de la Zona ZICM:
  - Parcela nº 3, sobre la que se ubican un Salón de Bodas y un Restaurante-Hostal.
  - Parcela nº 4, sobre la que se ubica una Gasolinera.
  - Parcela nº 8, sobre la que se ubica un Taller.
  - Parcela nº 9, sobre la que se ubica un Almacén.

En éste sentido resulta determinante dejar reflejado lo que se requiere, puesto que se verán afectadas no solo Edificaciones ya existentes, sino Actividades en funcionamiento.

- ❖ Interviene D. Jesús Motos para indicar que hay una errata en la página 16 donde se dice que “debe considerarse una modificación menor” y debe decir “no debe considerarse una modificación menor”.

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

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la eficacia en cuanto a la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se complete el Expediente Administrativo y se corrija el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en

**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



los apartados números 6 y 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativos a “Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas” respectivamente; concediéndoles para ello un plazo de tres meses para que completen y subsanen el Expediente, advirtiéndoles que transcurrido el mismo, este será Informado nuevamente por la Comisión al objeto de adoptar las medidas correspondientes. Comprobaciones que se realizarán por la Ponencia Técnica de la CPOTyU en aplicación de lo que establece el Artículo 37,5 del Texto Refundido de la LOTAU, quien verificará las correcciones Técnicas realizadas y la nueva Documentación Administrativa exigida en el acuerdo de la CPOTyU antes de que se ordene la Publicación de la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar dos (2) ejemplares del Documento Técnico en formato papel, convenientemente firmados en Texto y Planos por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados y firmados por el Ayuntamiento, igualmente en Texto y Planos, con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también cinco (5) copias en CD-ROM, formato PDF; ejemplares que deberán estar corregidos y completados según se indica en el párrafo anterior.

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

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.

Con el acuerdo que adopte la CPOTyU se le devolverán al Ayuntamiento dos de los tres Documentos Técnicos de la MP nº 3/2019/NN.SS. que nos fueron remitidos en soporte papel, por considerar que los mismos deberán ser corregidos según se recoge en el apartado nº 7 del IPT/CPOTyU, relativo a Observaciones Técnicas.

### **2.3 - SOCUÉLLAMOS - Modificación Puntual nº 4/2019 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que afecta a la Zona Industrial “AZICM-Ampliación**

**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)





**Carretera de Las Mesas” y a la creación del “Área Industrial Camposanto”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

**1.- ANTECEDENTES:**

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 12 de Noviembre de 2020; R.U. de Entrada nº 3.114.677.
- **Autor Documento Urbanístico:** Luis Lasso Licerias, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Noviembre 2019. V1.
- **Población:** 12.139 Habitantes (I.N.E. 1-1-2019)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 04/02/1998, D.O.C.M. de 07/08/1998.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Socuéllamos.

**2.- OBJETO:**

Redefinir de forma justificada la nueva Ordenación del Suelo Urbano No Consolidado denominado Ampliación de la Zona Industrial Carretera de Las Mesas: “AZICM”, comprendido entre el Cementerio Municipal y el Suelo Urbano Consolidado circundante, estableciendo una nueva gestión ajustada a los diferentes intereses existentes en la zona, ya que en líneas generales y entre otros cambios menos significativos, lo que se pretende es:

1.- Dividir el ámbito del Suelo Urbano No Consolidado denominado “AZICM” en dos nuevas Subunidades de Actuación, facilitando así un desarrollo mejor y mas sencillo, pasando a denominarse:

- UA-1: “Camposanto Norte” (Unidad de Actuación Discontinua)
- UA-2: “Camposanto Sur”

2.- Dividir el ámbito interior de la Zona “AZICM” con una anchura de viales adecuada al tráfico de vehículos pesados, duplicándose la conexión viaria entre el Paseo de La Concordia, que además se pretende potenciar como eje Industrial, y la Calle de San Antón, creándose un paseo peatonal entre ambos viales.

3.- Aunque se trata de un error, se cita además que se aprovecha la Modificación Puntual para recoger correctamente el Suelo Urbano Consolidado sobre el que localiza 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](http://www.castillalamancha.es)





“Subestación Eléctrica de Unión Fenosa”, ubicada en la Calle San Antón, frente al Cementerio Municipal.

En cualquier caso, la presente Modificación lo que pretende es adelantarse a la reordenación que concretamente recogerá el futuro Plan de Ordenación Municipal de Socuéllamos para toda la Zona Industrial “AZICM”-Ampliación Carretera de las Mesas sobre la que actúa.

### 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 34, de 19 de Febrero de 2020.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 12 de Febrero de 2020.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

#### 2º Concertación Interadministrativa:

- Sin trámite de Consulta con los Ayuntamientos Colindantes al Término Municipal de Socuéllamos, del que se considera que, dada la naturaleza y objetivos de la Modificación Puntual de referencia, así como la ubicación del Suelo al que afecta la misma, no resulta necesaria su realización pudiéndose prescindir del mismo.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:

Se presentan los siguientes Informes y/o la solicitud de los mismos:

- Informe de Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha, de fecha 12 de Agosto de 2020, mediante el que comunican que dicha entidad no es competente en materia de Abastecimiento, así como que, tampoco se presta el servicio de Depuración en la localidad de Socuéllamos.
- Informe de AFYMOS (Centro de Atención a la Diversidad Funcional), de fecha 9 de Septiembre de 2020, como Entidad competente en materia de Accesibilidad, mediante el que se Informa Favorablemente la Modificación Puntual nº 4/2019/NN.SS. en cuanto a materia de Accesibilidad se refiere.



- Respecto al Informe de Accesibilidad, que debería haber emitido la Delegación Provincial de Bienestar Social, el Ayuntamiento acredita la solicitud del mismo realizada en fecha 7 de Febrero de 2020, sin que finalmente se haya dispuesto del mismo.
- Igualmente, también se acredita la solicitud del Informe de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes, realizado por el Ayuntamiento en fecha 7 de Febrero de 2020, ya que el ámbito objeto de la modificación se encuentra dentro del Área Arqueológica A.11-Socuéllamos: “Los Cebadales/La Tejera/Casco viejo de Socuéllamos”. Informe del que finalmente tampoco 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. IPT/CPOTyU que le fue enviado al Ayuntamiento a tal efecto en fecha 3 de Diciembre de 2020 (R.U. de Salida nº 1.110.604).

- Informes Sectoriales:

1.- Considerando la naturaleza y objetivos de la Modificación Puntual de referencia, la cual afecta a una Zona Industrial de Suelo Urbano No Consolidado (AZICM) perfectamente definida en las NN.SS./Socuéllamos ubicada en las inmediaciones del Cementerio Municipal con el que es tangente, se estima que el único Informe Sectorial, Preceptivo y Vinculante, necesario sería el que debería emitir la Delegación Provincial de Sanidad, relativo al cumplimiento de la Ley de Sanidad Mortuoria, dada la afección de la misma en cuanto a la nueva delimitación del nuevo ámbito denominado “Área Industrial Camposanto”.

En este sentido, el Informe aportado por el Ayuntamiento data del 8 de Julio de 2020, emitido por la Delegación Provincial de Sanidad, y del que se destacan lo que se recoge en los puntos 2º y 3º del mismo, cuyo literal se transcribe totalmente a continuación:

*2º Se ha establecido una Zona de Protección de 50 m de anchura en todo el perímetro del Cementerio, en la que no podrá disponerse ningún tipo de construcción excepto zonas ajardinadas y edificios destinados a Usos Funerarios.*

*3º Dentro de los 50 m de Protección del Cementerio, en la Unidad de Actuación UA-1, se encuentra una edificación. En la ordenación propuesta del proyecto de Modificación Puntual, en el Capítulo 2, se añade un nuevo apartado con el siguiente contenido: “2.6 Afecciones sobre el entorno. Una vez finalice la actividad actualmente existente en las edificaciones que invaden parcialmente el área de Protección del Cementerio deberá procederse a su demolición”*



*Por lo que la Modificación Puntual de las NN.SS del Área Industrial Camposanto AZICM de Socuéllamos no incumple lo exigido por la Legislación de Sanidad Mortuoria en Castilla-la Mancha.*

2.- Al margen del Informe anterior, también se aporta el siguiente Informe:

- Informe de la Dirección General de Economía Circular (Expte. CON-SC-20-2427) de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 31 de Agosto de 2020, mediante el que le comunican al Ayuntamiento que la Modificación Puntual no altera la Clasificación de Suelo prevista en las NN.SS. ni en los instrumentos de desarrollo aprobados con posterioridad y es acorde con las condiciones establecidas en el POM que se encuentra en tramitación, por lo que estudiadas las características de la Modificación se concluye que ésta no requiere seguir un “Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica” de ningún tipo.

### 3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 30 de Septiembre de 2020.

### 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta se basa de forma resumida en los siguientes argumentos:

1.- Reordenar nuevamente el entorno del Cementerio Municipal de acuerdo con la realidad existente, al objeto de facilitar el desarrollo urbanístico, duplicando la conexión viaria entre el Paseo de la Concordia y la Calle de San Antón. De ahí el hecho de delimitar dos nuevas Unidades de Actuación Urbanizadora: UA-1: Camposanto Norte y la UA-2: Camposantos Sur.

2.- Reajustar en cuanto a Uso, una edificación en Situación de Fuera de Ordenación, localizada después de reordenar el ámbito de la AZICM, sobre la Unidad de Actuación UA-1: “Camposanto Norte”.

En definitiva, lo que el Ayuntamiento pretende con la delimitación de las dos nuevas Unidades de Actuación Urbanizadora es facilitar el desarrollo urbanístico de una Zona Industrial como es la “AZICM” que en las condiciones en las que está delimitada actualmente en las NN.SS. no se ha desarrollado hasta ahora; todo ello al objeto igualmente de facilitar el desarrollo económico no solo del ámbito que se reordena, sino de la localidad; puesto que la Modificación, aun afectando a un ámbito perfectamente delimitado y definido (beneficiado además por la Modificación Puntual nº 3/2019, que afecta a la Zona Industrial “ZICM-Carretera de Las Mesas”), repercutirá de forma directa en el resto del municipio.



## 5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

El ámbito afectado por la presente Modificación Puntual es el Zona Industrial “AZICM”-Ampliación Carretera de Las Mesas, y corresponde en su totalidad a un área de Suelo Urbano No Consolidado delimitada en las NN.SS y localizada al Norte del núcleo urbano, tangente por su parte Norte con el Cementerio Municipal, y por su parte Sur con la Zona Industrial Carretera de Las Mesas” ZICM”

1.- Físicamente, se trata de una Zona perfectamente definida y completa de Suelo Urbano No Consolidado de Socuéllamos, y que cuenta con una superficie bruta aproximada de 73.170,00 m<sup>2</sup>s, de los que 70.626,00 m<sup>2</sup>s son de titularidad privada y 2.544,00 m<sup>2</sup>s son de titularidad pública (Paseo de La Concordia y Camino del Cuervo, éste último ubicado entre el Cementerio Actual y la Ampliación del mismo), y cuyo reparto superficial se recoge en el siguiente cuadro comparativo:

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL		SUPERFICIE EN EL ÁMBITO	OBSERVACIONES
Manzana	Parcela		
75010	02	8.764 m <sup>2</sup> s	
	03	8.588 m <sup>2</sup> s	
	04	12.113 m <sup>2</sup> s	
	05	477 m <sup>2</sup> s	
	06	6.386 m <sup>2</sup> s	
	07	3.013 m <sup>2</sup> s	
	08	13.115 m <sup>2</sup> s	
76020	01	7.531 m <sup>2</sup> s	Edificada – 1.504 m <sup>2</sup> c
	02	6.347 m <sup>2</sup> s	
Pol. 138	210	4.292 m <sup>2</sup> s	Incluida parcialmente
<b>Total Propiedad Privada</b>		<b>70.626 m<sup>2</sup>s</b>	---

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL		SUPERFICIE EN EL ÁMBITO	OBSERVACIONES
Manzana	Parcela		
Paseo de la Concordia		1.188 m <sup>2</sup> s	
Camino del Cuervo		1.356 m <sup>2</sup> s	
<b>Total Propiedad Pública</b>		<b>2.544 m<sup>2</sup>s</b>	---

2.- Las características superficiales más significativas de las dos nuevas Unidades de Actuación Urbanizadora que se delimitan en orden a facilitar el desarrollo urbanístico de la Zona Industrial “AZICM”, de las que se resalta la Discontinuidad de la UA-1: “Camposanto Norte” en cuanto al Suelo Dotacional Público (4.389,00 m<sup>2</sup>s) que le resulta exigible, se recogen en los cuadros que se reflejan a continuación:

m <sup>2</sup> s Neto Lucrativo	Equipam.	Zona Verde	Viario	TOTAL U. ACTUACIÓN	
				Cesiones De Suelo	Ámbito

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





						U. Actuación
<b>Polígono 1</b> UA-1. Camposanto Norte	11.862 m <sup>2</sup> s	4.389 m <sup>2</sup> s	---	4.742 m <sup>2</sup> s	9.131 m <sup>2</sup> s	20.813 m <sup>2</sup> s
<b>Polígono 2</b> UA-2. Camposanto Sur	33.744 m <sup>2</sup> s	2.684 m <sup>2</sup> s	5.378 m <sup>2</sup> s	11.869 m <sup>2</sup> s	19.931 m <sup>2</sup> s	53.675 m <sup>2</sup> s
<b>Total Modificación</b>	45.426 m <sup>2</sup> s	7.073 m <sup>2</sup> s	5.378 m <sup>2</sup> s	16.611 m <sup>2</sup> s	29.062 m <sup>2</sup> s	74.488 m <sup>2</sup>

POLÍGONO	m <sup>2</sup> s SUPERFICIES					NUM. PARC.
	Suelo Neto Industrial	Dotaciones Públicas				
		Zona Verde	Equipam.	Viario	Total	
UA-1 Camposanto Norte	11.862 m <sup>2</sup> s	---	4.389 m <sup>2</sup> s	4.742 m <sup>2</sup> s	9.131 m <sup>2</sup> s	5
UA-2 Camposanto Sur	33.744 m <sup>2</sup> s	5.378 m <sup>2</sup> s	2.684 m <sup>2</sup> s	11.869 m <sup>2</sup> s	19.931 m <sup>2</sup> s	8
<b>Total Modificación</b>	45.426 m <sup>2</sup> s	5.378 m <sup>2</sup> s	7.073 m <sup>2</sup> s	16.611 m <sup>2</sup> s	29.062 m <sup>2</sup> s	

	Edificabilidad Bruta	SUPERFICIES	
		Total Polígono	Total Construida
UA-1 Camposanto Norte	0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	20.813 m <sup>2</sup> s	10.407 m <sup>2</sup> c
UA-2 Camposanto Sur		53.675 m <sup>2</sup> s	26.838 m <sup>2</sup> c

Los 4.389,00 m<sup>2</sup>s con Uso Dotacional de la UA-1, ubicados de forma Discontinua, realmente pasarían a Categorizarse de Suelo Urbano Consolidado (Ampliación del Cementerio) a Suelo Urbano No Consolidado.

3.- Respecto a la Cesión del 10% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto, en éste caso coincidente ésta última con el ámbito independiente de cada de las dos Unidades de Actuación delimitadas, este ascenderá a un total de 4.542,00 m<sup>2</sup>s, así como al total de las Cesiones de Suelo tanto de Zona Verde como de Dotacional/Equipamiento que ascenderá a 12.451,00 m<sup>2</sup>s, el reparto de las mismas será según se refleja a continuación:

POLÍGONO	Superficie U. Actuación	CESIONES AL MUNICIPIO	
		Z. Verde + Equipamiento	10% aprov. Lucrativo
UA-1 Camposanto Norte	20.813 m <sup>2</sup> s	4.389 m <sup>2</sup> s	1.168 m <sup>2</sup> s
UA-2 Camposanto Sur	53.675 m <sup>2</sup> s	8.062 m <sup>2</sup> s	3.374 m <sup>2</sup> s
<b>Total Modificación</b>	<b>74.488 m<sup>2</sup>s</b>	<b>12.451 m<sup>2</sup>s</b>	<b>4.542 m<sup>2</sup>s</b>





4.- Por lo que respecta a la Inversión prevista en el desarrollo mediante Gestión Indirecta de los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora de cada una de las dos nuevas Unidades de Actuación, ésta se cuantifica en 1.282.546,00 euros, según el siguiente desglose individual de cada una de ellas:

POLÍGONO	Superficie U. Actuación	COSTES DEL DESARROLLO			TOTAL DESARROLLO
		Proyectos Técnicos	Obras Urbanización	Gestión del Desarrollo	
<b>UA-1 Camposanto Norte</b>	20.813 m <sup>2</sup> s	52.033 €	284.520 €	28.452 €	365.005 €
<b>UA-2 Camposanto Sur</b>	53.675 m <sup>2</sup> s	134.188 €	712.140 €	71.214 €	917.542 €
<b>Total Modificación</b>	<b>74.488 m<sup>2</sup>s</b>	<b>186.220 €</b>	<b>996.660 €</b>	<b>99.666 €</b>	<b>1.282.546 €</b>

5.-En cuanto al Uso de las dos nuevas Unidades de Actuación Urbanizadora delimitadas, la Modificación Puntual la reajusta, continuando siendo Industrial, en cuanto a sus determinaciones de edificación a lo que establece la Norma Técnica de Planeamiento relativa a la homogeneización del contenido documental de los Planes, dado que la Normativa Edificatoria actual se considera obsoleta e imprecisa, ajustándola por tanto a la demanda actual del mercado, y por tanto a la que contendrá el futuro POM en redacción. De ésta forma, la nueva Ordenanza Clave Industrial, regulará las siguientes determinaciones:

- Sección 1. Características: Ámbito y Tipología, Grados, Parcela Mínima, Frente Mínimo de Parcela, Longitud Máxima de Edificación.
- Sección 2. Condiciones Volumétricas: Alineaciones y Rasantes, Retranqueos, Ocupación Máxima de Parcela, Superficie Máxima Construida de Parcela, Altura Máxima de Edificación.
- Sección 3. Compatibilidad de Usos: Usos Permitidos (Se destaca que, a efectos de tolerancia de usos, se estará a lo previsto en las vigentes NN.SS.).

## 6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- Informe del Servicio de Carreteras (Dirección General o Delegación Provincial, según corresponda) de la Consejería de Fomento, al afectar la nueva reordenación de la Ampliación de la Zona Industrial AZICM a las Carreteras de Titularidad Autonómica: CM-3111, dirección Pedro Muñoz, solapada con la Calle San Antón y CM-3102, dirección a Las Mesas, solapada con el Paseo de La Concordia. Informes necesarios, siempre y cuando ambas Travesías de Población no hayan sido cedidas por la JCCM al Ayuntamiento de Socuéllamos, cuestión que deberá acreditarse documentalmente.

**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



- Reiterar la solicitud del Informe que en materia de Accesibilidad debería haber emitido la Delegación Provincial de Bienestar Social, y que ya fue solicitado por el Ayuntamiento en fecha 7 de Febrero de 2020. Informe del que finalmente no se ha dispuesto.
- Reiterar igualmente, la solicitud del Informe de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes, y que ya fue realizada por el Ayuntamiento en fecha 7 de Febrero de 2020, ya que el ámbito objeto de la modificación se encuentra dentro del Área Arqueológica A.11-Socuéllamos: “Los Cebadales/La Tejera/Casco viejo de Socuéllamos”. Informe del que finalmente tampoco se ha dispuesto.

## 7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico deberá corregirse y/o completarse según se indica en las siguientes Observaciones de carácter formal:

- En el Documento Técnico de la MP nº 4/2019, deberán incorporarse a la misma Escala gráfica que los planos originales, al menos, los siguientes Planos de la Modificación Puntual de las NN.SS. de Socuéllamos, Aprobada Definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de sesiones del 14 de Junio de 2000 y del 21 de Marzo de 2002, y que entonces le afectó a la “Ampliación del Cementerio Municipal”, viéndose ahora igualmente afectado.
  - P.1., relativo a “Estructura Urbana”.
  - P.2., relativo a “Alineaciones y Usos”.

Los Planos anteriores resultan determinantes para poder entender el objeto de la presente Modificación.

- Relacionado directamente con el apartado anterior, en la Memoria Informativa, deberá hacerse referencia expresa a la Modificación Puntual de las NN.SS. de Socuéllamos, Aprobada Definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de sesiones del 14 de Junio de 2000 y del 21 de Marzo de 2002, puesto que la nueva Ordenación Estructural que ahora plantea la MP nº4/2019, precisamente altera la establecida entonces, y no la que inicialmente establecían las NN.SS.
- El Plano de Información I-02 y el Plano de Ordenación OE-01 deberán reajustarse al Plano de Ordenación P.2., relativo a “Alineaciones y Usos” de la Modificación Puntual a la que se hace referencia en el apartado anterior; fundamentalmente en cuanto al límite del Suelo Urbano, que no se modifica en la MP nº 4/2019 de ahora, así como en cuanto a la Calificación de Suelo del resto de Suelo Urbano Consolidado ubicado al Norte del Cementerio, reservado a la “Ampliación” de éste último, y sobre





el que ahora se plantea la ubicación discontinua del Suelo Dotacional Público de la nueva Unidad de Actuación UA-1: "Camposanto Norte".

- Relacionado con el apartado anterior, deberá especificarse la forma de abordar la Urbanización del Camino del Cuervo, ubicado entre el Cementerio actual y la Ampliación de éste, ya que el Suelo Dotacional Público de la UA-1: "Camposanto Norte", dará frente al mismo, comprobándose que dicho camino está excluido del ámbito de la mencionada Unidad de Actuación, y por tanto de la futura Urbanización de la misma.

En cualquier caso, deberá garantizarse que la Urbanización del Camino del Cuervo queda ejecutado total o parcialmente cuando se gestione el desarrollo Urbanístico de la UA-1; ya que, si no es así, el Suelo Dotacional Público ubicado de forma discontinua al Suelo Lucrativo, difícilmente se podría considerar Suelo Urbano. Todo ello, salvo que se acredite que el mencionado Camino ya esté Urbanizado.

- Deberá eliminarse todo lo relativo a que la Modificación Puntual aprovecha además para recoger correctamente el Suelo Urbano Consolidado sobre el que localiza la "Subestación Eléctrica de Unión Fenosa", ubicada en la Calle San Antón, frente al Cementerio, ya que la misma ya está recogida correctamente en la Modificación Puntual mediante la que se "Amplió el Cementerio Municipal". Este error es producto, posiblemente, de no haber hecho uso del Plano de Ordenación P.2 al que se hace referencia en el apartado anterior, como puede comprobarse si se coteja éste último con el Plano de Información I-02 utilizado ahora.
  - Las fichas de Gestión Urbanística de las UA-1 y UA-2 que se delimitan, deberán ajustarse totalmente al modelo de ficha que se estable en el Anexo II de la Norma Técnica de Planeamiento para la homogeneización de la documentación de los Planos.
  - Expresamente deberá figurar que la Ordenación Detallada de los Programas de Actuación Urbanizadora mediante los que se desarrollarán, por Gestión Indirecta, en un futuro las Unidades de Actuación UA-1 y UA-2, se realizará mediante Plan Especial de Reforma Interior.
  - Deberán eliminarse los cinco Planos (I-01, I-02, I-03 y OD-01 y OE-2) que aparecen duplicados en el Documento Técnico, ya que no aportan ninguna otra Información ni Ordenación diferente al resto de ellos.
- ❖ D. Emilio José Aguirre solicita la documentación para la emisión de informe que queda pendiente.
  - ❖ D. Antonio Mateo contesta que lo solicitaron en Febrero de 2020.



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

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

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar dos (2) ejemplares del Documento Técnico en formato papel, convenientemente firmados en Texto y Planos por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados y firmados por el Ayuntamiento, igualmente en Texto y Planos, con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también cinco (5) copias en CD-ROM, formato PDF; ejemplares que deberán estar corregidos y completados según se indica en el párrafo anterior.

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

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

**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)



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.

Con el acuerdo que adopte la CPOTyU se le devolverán al Ayuntamiento dos de los tres Documentos Técnicos de la MP nº 3/2019/NN.SS. que nos fueron remitidos en soporte papel, por considerar que los mismos deberán ser corregidos según se recoge en el apartado nº 7 del IPT/CPOTyU, relativo a Observaciones Técnicas.

### 3.- SUELO RUSTICO

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

**3.1.1 - MEMBRILLA - Expediente 26/2019 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO PARA LA RECEPCIÓN, ALMACENAJE Y PROCESADO DE PRODUCTO AGROALIMENTARIO (PISTACHO), promovido por SAT 378, CM PISTAMANCHA, 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 55, Parcelas 83 y 84, el acceso a éstas últimas se realiza desde un camino público que conecta con la CRP-6032, que a su vez conecta con la Autovía A-4 “Madrid-Cádiz”
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie de la parcela:** 67.564,00 m<sup>2</sup>s
- **Superficie construida:** 2.033,62 m<sup>2</sup>c
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico de Edificio para la Recepción, Almacenaje y Procesado de Producto Agroalimentario (Pistacho), Juan Basiano Salcedo Calvo, Arquitecto.
- **Breve Descripción del Uso:**



La Nave que albergará todo el procesado Agroalimentario al que se someterá el Pistacho desde su recepción en la misma tendrá una superficie construida total de 2.033,62 m<sup>2</sup>c, descompuestos entre los dos cuerpos anexos y tangentes que la conforman, de la siguiente forma:

- Porche, en planta baja ..... 613,38 m<sup>2</sup>c
- Oficinas, en planta baja..... 129,50 m<sup>2</sup>c
- Oficinas, en planta alta..... 117,77 m<sup>2</sup>c
- Nave, en planta baja..... 1.015,75 m<sup>2</sup>c
- Generador/Depósito, en planta baja..... 44,35 m<sup>2</sup>c
- Almacén Refrigerado, en planta baja..... 112,87 m<sup>2</sup>c
- Superficie Total construida ..... 2.033,62 m<sup>2</sup>c

Las características formales más significativas de la Nave serán:

- La Altura de la Nave será de 9,26 m al alero y de 10,40 m a cumbre, equivalente a dos plantas.
- Se distinguen dos cuerpos rectangulares en planta, siendo éstos tangentes, y con unas dimensiones de 30,67 m x 20,41 m en un caso, y de 60,72 m x 20,82 m en otro. Ambas partes de la Nave tienen en sus cubreras un “Lucernario en forma de Bóveda”, que garantiza la iluminación interior de los dos cuerpos de la Nave. Lucernarios que, en ambos casos, tienen la misma longitud que la de las dos cubreras. Uno de los dos cuerpos se correspondería con el porche, cuya superficie ascendería a los 613,38 m<sup>2</sup>c.
- La estructura de la edificación será de Hormigón Prefabricado con cerramiento de placas alveolares, siendo las cubiertas a dos aguas a base de chapa tipo sándwich en ambos cuerpos: Nave propiamente dicha y Porche de la misma.

El Edificio proyectado corresponde a una tipología de Nave Agroindustrial, destinada a la Recepción, Almacenaje y Procesado Primario (pelado, lavado y secado de producto Agroalimentario, pistacho concretamente), compuesto de dos plantas sobre rasante en la zona de oficinas, correspondiendo el resto de la planta baja a la Nave para el procesado del producto junto con un porche en la parte principal.

La actividad que se va a desarrollar en el Edificio es el Procesado Primario del fruto, sin llegar a transformarlo, el cual se expedirá a granel a diferentes plantas de envasado desde las que se distribuirá finalmente.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 842.888,00 €.



## ANTECEDENTES:

El presente expediente fue tramitado anteriormente en CPOTyU de sesión de 19 de Febrero de 2020.

## ACUERDO CPOTyU DE SESIÓN DE 19 DE FEBRERO DE 2020:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia; así como lo que manifiesta verbalmente el Vocal en la CPOTyU en materia de Medio Ambiente, relativo a la necesidad de tener que someter a Evaluación de Impacto Ambiental la Actividad que facilitará la presente Calificación Urbanística, dado que ésta va más allá del Proceso Primario que recoge el Documento Técnico aportado por el Ayuntamiento.

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, 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 PENDIENTE DE OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar lo que establece el Artículo 9 de la Ley 21/2013, de 9 de Diciembre, de Evaluación Ambiental del Gobierno de España.

## NUEVA DOCUMENTACIÓN REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:

Posteriormente al acuerdo de la CPOTyU de sesión de 19 de Febrero de 2020, el Ayuntamiento de Membrilla remite mediante Registro Electrónico de fecha 6 de Noviembre de 2020, con nº de Entrada 3.057.674, el Informe de Impacto Ambiental del proyecto denominado: Planta para recepción, procesado y almacenaje de pistacho (Expte. PRO-CR-20-1423), formulado mediante la Resolución de 28 de Octubre de 2020 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (DOCM nº 226, de 9 de Noviembre de 2020).

## ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, y considerando fundamentalmente que el mismo ya cuenta con Informe de Impacto Ambiental (Expte. PRO-CR-20-1423), como resultado de la Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada de que ha sido objeto por parte del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (DOCM nº 226, de 9 de Noviembre de 2020), motivo por el que fundamentalmente la Calificación Urbanística de referencia quedó Pendiente de Otorgar en CPOTyU de sesión de 19 de Febrero de 2020, y por el que ahora se puede desbloquear la misma.

**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



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, 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 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 lo que establece el Artículo 4.4 de las NN.SS. de Membrilla, relativo a Normas de Edificación en Suelo No Urbanizable sin protección, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico de Reserva; 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:

1. Comprobar y justificar el cumplimiento en su conjunto de todo lo recogido en la Resolución de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula Informe de Impacto Ambiental (Expte. PRO-CR-20-1423) del Proyecto de referencia, y fundamentalmente en cuanto a lo recogido en el apartado cuarto de la Resolución, relativo a “Medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la integración ambiental del proyecto”, así como a la “Documentación adicional” especificada en el apartado sexto de la misma, siempre antes del inicio de la Actividad.
2. Obtener el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de Reforestación, y las condiciones de esta última, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 15.000 m<sup>2</sup> (50% de la parcela mínima vinculada para la realización de la Nave Agroindustrial), según se establece en el Artículo 38, 1, 2º del Reglamento de Suelo Rústico, según la Modificación realizada mediante el Artículo Primero, apartado Cinco del Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y de los Pequeños Municipios.
4. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38, Decreto 242/2004 Reglamento de Suelo Rústico).

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

**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)



o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.

- 2º Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente (Artículos 64,3 del T.R.L.O.T.A.U. y 33 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63, 1, 2º, d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

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

Recomendándoles sobre este particular, que deberán poner en conocimiento del Servicio de Carreteras de la Excm. Diputación Provincial la construcción de la Nave

**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)



Agroindustrial que facilitará la presente Calificación Urbanística, al verse afectada la Carretera de Titularidad Local CRP-6032 con la que conecta el camino público desde el que se accederá a las parcelas donde se ubicará la mencionada construcción.

6º 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 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 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, 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.

El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso en el que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma.

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

**3.1.2 - ARGAMASILLA DE ALBA - Expediente 34/2020 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE AUTOCONSUMO DE 734,5 KWp, promovido por COMUNIDAD DE REGANTES DEL ESTRECHO DE PEÑARROYA, 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 177, Parcela 134.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable, Suelo Agrícola y Forestal (según las NN.SS.), y Reserva de la Biosfera Mancha Húmeda, según informe de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.
- **Superficie de la parcela:** 44.275 m<sup>2</sup>
- **Superficie ocupada:** 16.165 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico, redactado por D. Juan Carlos González Pérez. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:**

**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



Planta Solar fotovoltaica de 734,5 kW en moto autoconsumo, sin vertido a red de los excedentes, cuyo generador se encuentra dispuesto sobre suelo, mediante estructura fija. Así mismo se llevará a cabo el diseño de la instalación eléctrica necesaria para dar suministro a los bombeos de las distintas balsas de la Comunidad de Regantes, promotora de la inversión.

La energía eléctrica de la planta se verterá a la red de MT de la propiedad de la Comunidad de Regantes con el objetivo de que aquella parte de energía que no sea consumida por los equipos asociados a la balsa anexa a la misma, pueda ser aprovechada por los equipos de las restantes balsas de la Comunidad de Regantes del Pantano del Estrecho de Peñarroya.

Los componentes que configuran la instalación, definiendo las características de la misma, y cuya descripción se realiza a continuación son los siguientes:

- Módulos fotovoltaicos.
- Estructura soporte.
- Inversores de conversión de continua a alterna, y conexión a red. – Instalación eléctrica.
- Elementos de seguridad de la planta.

Tras examinar las posibilidades del terreno, así como del tipo de estructura soporte, estructura fija, se considera que es posible realizar una instalación de un sistema solar fotovoltaico de 734,55 kWp (STC), 800 kW nominales de producción.

Dicha potencia se consigue con un total de 1.770 módulos de silicio monocristalino, que se conectan a 2 inversores trifásicos de 500 kW de potencia nominal (regulados a 400 kWn cada uno). Configurando el total de la instalación solar fotovoltaica. Conectándose el total de inversores a los cuadros de Baja Tensión de un Centro de Transformación, para su conexión en Media Tensión a la Red eléctrica.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 897.302,61 €

#### ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 56, de 18/Marzo/2020.
- Diario La Tribuna de 12/Marzo/2020.

1. El expediente tuvo entrada en esta Delegación Provincial de Fomento con fecha 19 de Octubre de 2020 solicitando 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



2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 5 de Marzo de 2020.
3. Informe del Técnico Municipal, de fecha 29 de Septiembre de 2019, donde consta, como más significativo:

<b>Clasificación y Calificación del Suelo</b>
---

<b>Según NN.SS. Municipales:</b>	
	<i>Suelo NO URBANIZABLE / Suelo Agrícola y Forestal</i>
<b>Según Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística.</b>	
	<i>Suelo RÚSTICO DE RESERVA</i>

**Dentro del Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se destaca:**

- En conformidad con el **artículo 11** referente a los usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico de reserva, se entiende la “Instalación Fotovoltaica de autoconsumo” como uso dotacional de titularidad privada.
- De aplicación el **artículo 16** referente a “Las determinaciones de directa aplicación y las de carácter subsidiario”.
- De aplicación el **artículo 17** referente a “Requisitos administrativos”.
- En conformidad con el **artículo 29** referente a usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunidades y transportes de titularidad privada.
- De aplicación el **artículo 33** referente a “Canos de participación municipal”.
- En conformidad con el **artículo 37** referente a los actos que requieren calificación, se encuentran los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciario y dotacionales de titularidad privada.
- De aplicación el **artículo 38** referente a “Contenido de la calificación”.
- En conformidad con el **artículo 42** referente a los órganos competentes para emitir la calificación, se entiende que la calificación urbanística será otorgada por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.
- De aplicación el **artículo 43**, procedimiento de calificación urbanística.

**CONCLUSIÓN FINAL**

Una vez revisada la documentación presentada y analizada la naturaleza de la actividad, **se informa:**

- Existe conformidad del uso **INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA DE AUTOCONSUMO** con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.



- Se deberán guardar los retranqueos mínimos exigibles respecto a acequias, linderos, caminos y carreteras.
- La parcela 134 del Polígono 177 están incluidas en el ámbito de prevención arqueológico B.13. La Mina.
- Existe informe relativo a la consulta “PROYECTO DE PSFV DE 0,8 MW CON CT 1.250 Kva y línea subterránea MT para autoconsumo en Argamasilla de Alba (Exp. CON-CR-20-5181)”, cuyo promotor es COMUNIDAD DE REGANTES DEL PANTANO ESTRECHO DE PEÑARROYA.

Una vez revisada la documentación presentada se entiende justificado el emplazamiento de este USO.

4. La Junta de Gobierno Local, en su reunión celebrada el día 7 de Octubre de 2020, acuerdan, entre otras consideraciones:

**Primero:** Informar favorablemente el expediente promovido por la entidad COMUNIDAD DE REGANTES DEL ESTRECHO DE PEÑARROYA y Solicitar la Calificación urbanística al objeto de que por parte de la Administración Regional competente se emita la resolución procedente, y ello por considerar que dicha actuación/actividad cumple con los requisitos normativos y urbanísticos suficientes y adecuados, considerándose dicha actividad de especial importancia en cuanto a su emplazamiento en el T.M. de Argamasilla de Alba, al objeto del desarrollo y crecimiento económico de las zonas agrícolas y además encaminada a la permanencia de los ciudadanos en las áreas rurales y por consiguiente la lucha contra el despoblamiento de nuestras localidades.

5. Transcurrido el período de información pública no han existido alegaciones, según consta en el certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 6 de Julio de 2020.
6. Durante el trámite de Audiencia al promotor se presentó, mediante correo electrónico de fecha 15 de Diciembre de 2020, escrito de alegaciones con el siguiente literal:

*Mediante la presente solicitamos que nos aclaran los puntos 2º y 3º del Ayuntamiento, donde nos solicitan un 2% y un 3% respectivamente, ya que entendemos que es un uso ligado a una actividad agrícola que desarrollamos. A continuación detallo las consideraciones al respecto, acerca de la obligatoriedad de otorgar Calificación Urbanística para instalación fotovoltaica de autoconsumo a ubicar en la parcela 134 del polígono 177 del T.M. de Argamasilla de Alba:*

*- Tal y como reza en el título del proyecto presentado, se trata de una instalación fotovoltaica para AUTOCONSUMO, es decir no se plantea verter nada a la red, es más se prevé, tal y como viene recogido en el proyecto, la instalación de un dispositivo antivertido que impida tal actuación.*





- Se trata por tanto de una instalación auxiliar a la del bombeo de unas tierras calificadas como de regadío y por tanto es un USO PROPIO DE LA TIERRA y por tanto exentas del pago de cualquier tipo de canon urbanístico.

- No es una instalación industrial dedicada a la producción y venta de energía eléctrica, ni tan siquiera es una instalación auxiliar de producción fotovoltaica para autoconsumo de una industria que como tal uso, necesita de calificación.

- Pretendemos, simplemente, generar de una forma renovable y por tanto sostenible, un porcentaje inferior al 10% de la potencia instalada para el riego de nuestras tierras.

## INFORME:

Examinado el expediente, se Informa que:

- La Construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el Artículo 37, Actos que requieren Calificación, del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística Otorgar la Calificación Urbanística Autonómica, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.
- La Disposición Transitoria Segunda, Regulación del Suelo Rústico en Municipios con Planeamiento, del Reglamento del Suelo Rústico, en su punto 1 establece:

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

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

*b) Cuando esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico, por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de especial protección en este Reglamento.”*

Los terrenos donde se ubican las instalaciones proyectadas están calificados como Rústico No Urbanizable, Suelo Agrícola y Forestal según las Normas Subsidiarias 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



Planeamiento Municipal, encontrándose incluida el ámbito de la Reserva de la Biosfera Mancha Húmeda, según informe de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, no se encuentran adaptadas al mencionado Reglamento de Suelo Rústico.

Las instalaciones proyectadas al encontrarse incluidas en el ámbito de la Reserva de la Biosfera Mancha Húmeda, según informe de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, se le aplicará el régimen establecido para el Suelo Rústico de Especial Protección del mencionado Reglamento.

- El Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico establece que en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes de la mencionada normativa, **Usos dotacionales de titularidad privada**, en los que se encuentran: “*Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución*”.

La planta solar fotovoltaica proyectada se puede incluir entre los mencionados usos dotacionales de titularidad privada.

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

*1. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección **PODRÁN** realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el Artículo 11, siempre y **cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico** y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa sectorial que resulte aplicable.*

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

*3. No obstante cuando la legislación sectorial permita expresamente ciertos usos, actividades y actos pero no los concrete de acuerdo con la clasificación que realiza este Reglamento y la Instrucción Técnica de Planeamiento, se precisará para el otorgamiento de la calificación urbanística Informe previo favorable del órgano competente en la materia sectorial de que se trate.*



Se trata de un uso dotacional privado que no se encuentra prohibido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, así mismo cuenta con los informes sectoriales favorables que se especifican posteriormente el Artículo 17.

- La construcción proyectada cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aisladas, retranqueos a linderos (5 m) y ejes de caminos (15 m), número de plantas (2) y altura de la edificación (8,5 m a cumbre).

- El Artículo 17, Requisitos administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, establece, entre otros, en su apartado a) *que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la Resolución Favorable del correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental y Autorización Ambiental Integrada*”, habiéndose presentado:

- Informe del Jefe de Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 8 de Abril de 2020, donde consta, como más significativo:

*Consultado el Inventario de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha para el término municipal de Argamasilla de Alba, se ha comprobado que, salvo error u omisión, la parcela objeto de actuación **no se encuentra incluida en ningún ámbito de protección y prevención arqueológica.***

*Por ello, se estima que no es preciso realizar estudio de valoración de afecciones al Patrimonio Cultural de la zona. No obstante, **SÍ** deberá comunicarse al interesado el contenido del artículo 52.2 de la Ley 4/2013 de 16 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, por el que se establece el deber de comunicar a la Administración o a los Cuerpos de Seguridad del Estado cualquier hallazgo de restos arqueológicos o paleontológicos durante la ejecución de obras que conllevaran remoción de tierras, en un plazo no superior a cuarenta y ocho horas.*

- Informe del Jefe de Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, de fecha 17 de Julio de 2020, donde consta, como más significativo:

*1. El proyecto de referencia, no está incluido en la Ley 4/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, y tampoco en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental del Estado –texto consolidado a 24-6-2020-, por lo que no precisa el inicio del procedimiento reglado previsto.*

*2. Consta la ubicación del proyecto en el ámbito de la Reserva de la Biosfera de la Mancha Húmeda (Zona Tampón y de Transición), conforme con la*



*delimitación dispuesta en la Resolución de 17-11-2014, del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, por la que se publica la aprobación de su ampliación (BOE de 28-11-2014), por lo que, previo requerimiento por este Servicio, el órgano de gestión competente (Consejería de Desarrollo Sostenible / Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad / Servicio Regional de Espacios Naturales) emite informe de 9-7-2020 en el que se indica que:*

*<<...debido a su reducida superficie y características del proyecto, desde este Servicio se considera que la actuación tanto en Zona de Transición como en Zona Tampón podría ser compatible con la integridad de los recursos naturales del Espacio Natural.>>*

- Informe del Servicio de Espacios Naturales de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, de fecha 9 de Julio de 2020, donde consta:

*En relación a la solicitud de informe en relación con la actuación “Proyecto de PSFV de 0,8 MW, CT de 1.250 kVA y línea subterránea MT para autoconsumo en Argamasilla de Alba” (expediente CON-CR-20-5181) ubicado en la parcela 134 del polígono 177 de Argamasilla de Alba (Ciudad Real) y promovido por la Comunidad de Regantes del Estrecho de Peñarroya, por ubicación en la Reserva de la Biosfera Mancha Húmeda, se informa lo siguiente:*

*De acuerdo con las Directrices Estratégicas para la Gestión de la Reserva de la Biosfera de la Mancha Húmeda con carácter general se prohíbe la instalación de todo tipo de infraestructuras para la producción, transformación, transporte o almacenamiento de energía en sus diversas formas, así como extracción, transporte, transformación o almacenamiento de productos energéticos para la producción y transporte de energía en todas las Zonas Núcleo y Tampón de la Reserva de la Biosfera.*

*En el actual proyecto, de acuerdo con la información aportada, la actuación se localiza en Zona de Transición y parte en Zona Tampón, y debido a su reducida superficie y características, desde este Servicio se considera que la actuación tanto en Zona de Transición como en Zona Tampón podría ser compatible con la integridad de los recursos naturales del Espacio Natural.*

- De acuerdo con el Artículo 29, Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones o transportes de titularidad privada, del Reglamento se informa:
  - Necesidad de emplazamiento en suelo rústico por las características específicas de la actividad.



- Resolución de las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento, se recoge en el proyecto.

- El Artículo 29, Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transporte de titularidad privada, en su punto 4 establece: “*La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipología se establezca en las instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento*”.
- En el Artículo 11, Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con Usos dotacionales de titularidad privada, de la Instrucción Técnica de Planeamiento, para elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades (entre las que se encuentran las instalaciones proyectadas) se establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretende implantar.

Las parcelas tienen una superficie total de 44.275 m<sup>2</sup>, siendo la superficie ocupada por las instalaciones proyectadas de 16.165 m<sup>2</sup>, superficie necesaria para los requerimientos funcionales de la actividad a implantar, que será la superficie a vincular.

- Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 y 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU: A la Instalación de referencia no le resulta exigible tener que justificar la existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población, en base a lo que al respecto no exige el Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico.

#### 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 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 o, según proceda, del comienzo de las misma, a:



1. Que se cumpla lo que se establece en los informes sectoriales de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de fechas 9 y 17 de Julio de 2020, emitidos por el Servicio de Espacios Naturales y por el Servicio de Medio Ambiente respectivamente.
2. El promotor deberá presentar el proyecto de la Planta Solar Fotovoltaica, así como la dirección de obra una vez ejecutada ante el Servicio de Industria de la Consejería de Desarrollo Sostenible.
3. Obtener el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
4. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38, Decreto 242/2004 Reglamento de Suelo Rústico).

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca Registral afectada se corresponde con las parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada, la superficie mínima a vincular será de 16.165 m<sup>2</sup>, superficie necesaria para la realización de las instalaciones proyectadas.
- 2º Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente (Artículos 64,3 del T.R.L.O.T.A.U. y 33 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)

Relacionado con esta exigencia, y por lo que respecta al escrito de alegaciones presentado por el promotor de la Calificación Urbanística durante el trámite de audiencia que se le concedió, se estima que:

- La Instalación de la Planta Solar Fotovoltaica (PSF) efectivamente estaría “asociada” a una actividad adscrita al Sector Primario, no obstante, el tratamiento y la consideración de la mencionada PSF deberá ser el que establecen el Artículo 29,1 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU y el Artículo 11 de la ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico, concretamente en cuanto al hecho de tratarse de un “Uso Dotacional Energético de Titularidad Privada”, independientemente de que se vierta , o no, a la red de energía generada, argumento éste empleado por el promotor de la Calificación Urbanística.
- Precisamente por este motivo, y en aplicación de lo que establecen los Artículos 64,3 y 33 del Texto Refundido de la LOTAU y del Reglamento de Suelo Rústico

**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 LOTAU respectivamente, se le exige el 2% en concepto de “Canon de Participación” al que se refiere igualmente el promotor del expediente.

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

Relacionado con esta exigencia, y por lo que respecta al escrito de alegaciones presentado por el promotor de la Calificación Urbanística durante el trámite de audiencia que se le concedió, se estima que:

- La prestación del 3% en concepto de “Garantía” del Coste Total de las Obras es un requisito administrativo de inexcusable cumplimiento que regulan los Artículos 63 y 17 del Texto Refundido de la LOTAU y del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU respectivamente para las “Obras, Construcciones e Instalaciones” previstas en los Artículos 11 y 12 del Reglamento de Suelo Rústico, estando contemplado el “Uso Dotacional de Equipamiento”, concretamente en el Artículo 11, 4, c) del mencionado Reglamento, al tratarse la PSF de un “Elemento perteneciente al Sistema Energético de Generación”.
- Todo ello por considerar fundamentalmente que la Instalación de la PSF es un acto que requiere de la Calificación Urbanística previa a la correspondiente Licencia de Obras, que establece el Artículo 37, 1, b) del citado Reglamento de Suelo Rústico, al tratarse de un Acto relacionado con un “Uso Dotacional de Titularidad Privada”.

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 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 las Parcelas afectadas 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.

El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso en el que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma.



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

**3.2.1 - DAIMIEL - Expediente 32/2020 sobre Modificación de la Calificación Urbanística en Suelo Rústico del Expediente 70/2018 para la CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA ANEXA A EDIFICACIONES AGRÍCOLAS EXISTENTES, promovido por D<sup>a</sup> LUCÍA CANALES MUÑOZ, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto 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.**

**ANTECEDENTES:**

La Calificación Urbanística de referencia y que ahora se Modifica, fue Otorgada en CPOTyU de sesión de 26 de Febrero de 2019.

**CARACTERÍSTICAS CONSIDERADAS EN CPOTyU DE SESIÓN DE 26 DE FEBRERO DE 2019**

- **Situación:** Polígono 62, parcela 2.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural.
- **Superficie de la parcela:** 634.784 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 510 m<sup>2</sup> (Ya existen contruidos 651 m<sup>2</sup> para uso agrícola y 344 m<sup>2</sup> para uso residencial).
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de construcción. Antonio Zafra Díaz. Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Uso y descripción:** Nave para almacenamiento de aperos agrícolas de forma rectangular con unas dimensiones de 17 x 30 m, a dos aguas, formada por estructura metálica, con cerramiento a base de placas alveolares de hormigón prefabricado de 5 x 1,20 x 0,15 hasta una altura de 6 m en todo el perímetro de la nave, excepto en el lateral principal en el que el último tramo será de placa traslucida de policarbonato de 6 mm, y cubierta con chapa prelacada en color verde de acero de 0,6 mm de espesor.

**NUEVAS CARACTERÍSTICAS MODIFICADAS:**

- **Situación:** Polígono 62, parcela 2.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural.
- **Superficie de la parcela:** 634.784 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 510 m<sup>2</sup> + 56,04 ampliados (Ya existen contruidos 651 m<sup>2</sup> para uso agrícola y 344 m<sup>2</sup> para uso residencial).

**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





- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución y Anexo I, donde se recogen las modificaciones realizadas durante la ejecución, visado el 1 de Agosto de 2018 redactado por D. Antonio Zafra Díaz. Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Uso y descripción:** Nave para almacenamiento de aperos agrícolas de forma rectangular con unas dimensiones de 31,80 x 17,80 m, a dos aguas, formada por estructura metálica, con cerramiento a base de placas alveolares de hormigón prefabricado de 5 x 1,20 x 0,15 hasta una altura de 6 m en todo el perímetro de la nave, excepto en el lateral principal en el que el último tramo será de placa traslucida de policarbonato de 6 mm, y cubierta con chapa prelacada en color verde de acero de 0,6 mm de espesor.

#### ANTECEDENTES MODIFICACIÓN:

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

- DOCM nº 158, de 10/Agosto/2020.
- Diario La Tribuna de Ciudad Real de 29/Julio/2020.

1. El expediente tuvo entrada en esta Delegación Provincial de Fomento con fecha 6 de Octubre de 2020 solicitando Modificación de la Calificación Urbanística.

2. El promotor solicitó Modificación de la Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 20 de Julio de 2020.

3. Informe de la Arquitecta Municipal, de fecha 17 de Septiembre de 2020, donde consta, como más significativo:

1. *Tal y como se detallaba en el informe municipal de inicio de tramitación de la Calificación Urbanística, la documentación técnica presentada junto con la solicitud de Modificación de Calificación Urbanística y Licencia de Obras de la nueva nave proyectada, es conforme con el Plan de Ordenación Municipal de Daimiel y con su Innovación/Modificación nº 8, que regula el régimen Jurídico del Suelo Rústico del Municipio, La distancia a caminos y linderos de la nave a ampliar quedan suficientemente justificada, en el plano 1 del proyecto técnico, si bien, las edificaciones preexistente de mayor antigüedad 1, 7, 10, 3 y 9, que no se incluyen en el presente expediente, no cuentan con las distancias mínimas a linderos, por lo que éstas quedarán en situación de FUERA DE ORDENACIÓN, estando permitidas únicamente obras de mantenimiento y conservación.*

4. La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el 20 de Julio de 2020, considera que las obras proyectadas son convenientes para los intereses generales del Municipio.



5. Transcurrido el período de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 10 de Septiembre de 2020.

#### INFORME:

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- La modificación como se observa en las Nuevas Características, consisten principalmente en la ampliación de la nave proyectada, que pasa de tener unas dimensiones de 17 x 30 m (510 m<sup>2</sup> construidos), a unas dimensiones de 31,80 x 17,80 m (566,04 m<sup>2</sup> construidos), lo que supone una ampliación de 56,04 m<sup>2</sup> respecto del proyecto original, y otras modificaciones como: demolición de un porche en mal estado, nuevos huecos, en el hastial posterior del cerramiento se ha sustituido una placa alveolada de hormigón por placa translúcida de policarbonato, se ha suprimido una correa de la cubierta y 3 canalones proyectados, en su lugar se ha dado un saliente a la cubierta.
- Con las nuevas modificaciones realizadas en el proyecto original se siguen cumpliendo todos los parámetros urbanísticos y condiciones que se establecen en el Decreto 242/2004, de 27 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, la Orden 4/2020, sobre Instrucciones Técnicas de Planeamiento y el Plan de Ordenación Municipal.

#### 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, con las NUEVAS CARACTERÍSTICAS por considerar que se ajustan tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004, de 27 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de O.T.U, como a 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 y a la Normativa Urbanística establecida en el Plan de Ordenación Municipal de Daimiel, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico.

#### 3.2.2 - DAIMIEL - Expediente 33/2020 sobre Modificación de Calificación Urbanística en Suelo Rústico del Expediente 13/2018 para la LEGALIZACIÓN DE NAVE PARA APEROS POR INCLUIR DOS PORCHES, promovido por D. JESÚS GOMEZ-CARABALLO VIZCAINO, de conformidad con lo dispuesto en el

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





**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.**

#### ANTECEDENTES:

La Calificación Urbanística de referencia y que ahora se Modifica, fue Otorgada en CPOTyU de sesión de 17 de Abril de 2018.

#### CARACTERÍSTICAS CONSIDERADAS EN CPOTyU DE SESIÓN DE 17 DE ABRIL DE 2018:

- **Situación:** Polígono 169, parcela 101.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural y parte de Protección Ambiental por discurrir la Vereda de Puente Navarro por el camino de acceso a la parcela.
- **Superficie de la parcela:** 50.835 m<sup>2</sup>
- **Superficie a legalizar:** 141,55 m<sup>2</sup> (Existen 136 m<sup>2</sup> que quedarán en Fuera de Ordenación)
- **Figura de planeamiento municipal:** POM
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Miguel Antonio Rodríguez Megía. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** Nave para almacén de aperos agrícolas de 11,66x12,44 m, con una superficie de 141,55 m<sup>2</sup>, en una sola planta, ya construida que es la que se pretende legalizar, en la parcela existen varias edificaciones que no cumplen con la normativa urbanística que quedarían como Fuera de ordenación, son las siguientes:

• Refugio agrícola.....	63 m <sup>2</sup>
• Almacén de chapa.....	21 m <sup>2</sup>
• Casetas de madera de animales.....	24 m <sup>2</sup>
• Porche de chapa abierto .....	<u>28 m<sup>2</sup></u>
TOTAL.....	136 m <sup>2</sup>

#### NUEVAS CARACTERÍSTICAS MODIFICADAS:

- **Situación:** Polígono 169, parcela 101.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural y parte de Protección Ambiental por discurrir la Vereda de Puente Navarro por el camino de acceso a la parcela.
- **Superficie de la parcela:** 50.835 m<sup>2</sup>
- **Superficie total a legalizar:** 214,10 m<sup>2</sup>, consistentes en la nave de 141,55 m<sup>2</sup>, más los dos porches de 46,55 y 26 m<sup>2</sup> que se amplían en la misma. Existen ya edificados 136 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





- **Figura de planeamiento municipal:** POM
- **Documentación técnica y autor:** Refundido de Legalización, redactado por D. Miguel Antonio Rodríguez Megía. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** Se trata de la legalización de 2 porches agrícolas abiertos, pegados a la nave agrícola de 141,55 m<sup>2</sup>, en una sola planta, existen varias edificaciones en la parcela, alguna de ellas en situación de fuera de ordenación, son las siguientes:

• Refugio agrícola.....	63 m <sup>2</sup>
• Almacén de chapa.....	21 m <sup>2</sup>
• Casetas de madera de animales.....	24 m <sup>2</sup>
• Porche de chapa abierto .....	<u>28 m<sup>2</sup></u>
TOTAL.....	136 m <sup>2</sup>

#### ANTECEDENTES:

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

- DOCM nº 146, de 23/Julio/2020.
- Diario La Tribuna de Ciudad Real de 18/Julio/2020.

1. El expediente tuvo entrada en esta Delegación Provincial de Fomento con fecha 6 de Octubre de 2020 solicitando Modificación de la Calificación Urbanística.

2. El promotor, con fecha 6 de Enero de 2020, aporta la documentación solicitada por el Ayuntamiento para la legalización de los 2 nuevos porches realizados (Proyecto de legalización refundido y visado).

3. Informe de la Arquitecta Municipal, de fecha 17 de Septiembre de 2020, donde consta, como más significativo:

*1. Tal y como se detallaba en el informe municipal de inicio de tramitación de la Modificación de Calificación Urbanística, la documentación técnica presentada junto con la solicitud de Modificación de Calificación Urbanística y Licencia de Obras de la nueva nave proyectada, es conforme con el Plan de Ordenación Municipal de Daimiel y con su Innovación/Modificación nº 8, que regula el régimen Jurídico del Suelo Rústico del Municipio, quedando las nuevas edificaciones a legalizar fuera del Dominio Público de la Vía Pecuaria Vereda de Puente Navarro, independientemente de las edificaciones preexistentes que ya se declararon fuera de ordenación en la Calificación Original Concedida.*

*3. No se ha considerado necesario repetir la solicitud y emisión de informes sectoriales, al tratarse únicamente de una ampliación de dos porches de 46,55 y 26 m<sup>2</sup> respectivamente, abiertos por los 4 lados, que cumplían las condiciones impuestas en los diferentes informes recibidos en la tramitación inicial.*



4. Por lo tanto se mantienen como condicionantes en el expediente las especificaciones recogidas en el Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de Ciudad Real, fechados el 18 y 19 de septiembre de 2017, en el que se exponía la no necesidad de sometimiento a impacto ambiental del proyecto, reconociéndose una serie de consideraciones por parte del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales que se mantienen.

5. Se comprueba mediante las nuevas reglas establecidas en el artículo 10 de la Modificación del Reglamento de Suelo Rústico que, al trazar círculos de radio 150 m en las edificaciones próximas no existen tres edificaciones de distintas unidades rústicas.

4. La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el 29 de Junio de 2020, adoptó el siguiente acuerdo:

*Considerando que el municipio de Daimiel tiene como una de sus actividades económicas principales la Agricultura, y que corresponde al Ayuntamiento fomentar por todos los medios a su alcance la citada actividad agraria que redundará en beneficio de los ciudadanos de Daimiel, siendo conveniente para los intereses generales del municipio.*

5. Transcurrido el período de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 9 de Septiembre de 2020.

#### INFORME:

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- La modificación como se observa en las Nuevas Características, consisten principalmente en la ampliación de la nave a legalizar con una superficie de 141,55 m<sup>2</sup>, con dos porches abiertos uno por cada lado de la nave, con una ocupación de 46,55 m<sup>2</sup> el porche 01 y con 26 m<sup>2</sup> el porche 02.
- Con las nuevas modificaciones realizadas en el proyecto original se siguen cumpliendo todos los parámetros urbanísticos y condiciones que se establecen en el Decreto 242/2004, de 27 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, la Orden 4/2020, sobre Instrucciones Técnicas de Planeamiento y el Plan de Ordenación Municipal.

#### 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

**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





“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, con las NUEVAS CARACTERÍSTICAS por considerar que se ajustan tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004, de 27 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de O.T.U, como a 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 y a la Normativa Urbanística establecida en el Plan de Ordenación Municipal de Daimiel, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico.

No obstante, antes de la Concesión de la correspondiente Licencia Urbanística deberán acreditar la no afección a la “Vereda de Puente Navarro” a la que es colindante la Parcela nº 101 del Polígono Catastral de Rústica nº 169.

**3.3.1 - DAIMIEL - Expediente 37/2020 para ACTIVIDAD PROVISIONAL PARA ALMACENAMIENTO EXTERIOR DE PALAS EÓLICAS TERMINADAS, promovido por VESTAS MANUFACTURING SPAIN S.L.U., 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 104, Parcela 345a y Polígono 106, Parcela 146a
- **Suelo:** Sector Urbanizable Industrial nº18 “La Sendilla” del POM.
- **Superficie Total de la parcela:** 46.100 m<sup>2</sup>s, de los que 31.101,00 m<sup>2</sup> corresponden a la Parcela 345 a y 14.999,00 m<sup>2</sup> corresponden a la Parcela 146a.
- **Superficie Ocupada por la Actividad:** 46.100,00 m<sup>2</sup>s
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Uso y descripción:**

El objeto de la presente Autorización Provisional es el almacenamiento de Palas Eólicas terminadas en las parcelas municipales anexas a la Fábrica para Aerogeneradores que VESTAS MANUFACTURING S.L.U. tiene actualmente en la Avenida de los Vientos s/n de Daimiel.

La necesidad de tener que almacenar temporalmente este tipo de palas, está provocada por el aumento puntual de más producción habitual de las mismas, por lo que le han solicitado al Ayuntamiento de Daimiel la “Cesión Provisional” de dos parcelas colindantes a la Fábrica de Vestas, para poder utilizarlas, solo y exclusivamente, con el fin de almacenar el exceso de producción de las mencionadas

**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



Palas. La mencionada Fábrica está ubicada concretamente en la parcela PE-04 del Polígono Industrial de Daimiel, y cuenta con una extensión de 205.019,75 m<sup>2</sup>.

El Uso de almacenamiento temporal que se pretende es compatible con los Usos que se establecen en el Plan Parcial del Complejo Industrial Daimiel Alto Guadiana, no tratándose ni de un Uso Prohibido ni de un Uso Residencial.

Las obras previstas para el acondicionamiento temporal las parcelas sobre las que se actuará, consistirán únicamente en el acondicionamiento, nivelación superficial de las mismas, nivelación de rampas, además de su vallado perimetral y colocación de las puertas correspondientes, evitando causar el menor perjuicio al entorno y al medio natural de la zona afectada. Por tanto, quedaría justificado que las obras a ejecutar serían perfectamente desmontables y demolibles, siendo éstas las mínimas e imprescindibles, permitiéndose por tanto la posterior reposición de las parcelas ocupadas temporalmente a su estado original.

Para acondicionar temporalmente el suelo de las dos Parcelas, será necesario realizar los siguientes trabajos:

- Desbrozado general, nivelación y compactado de la superficie de las dos parcelas habilitadas para el almacenamiento temporal.
  - Nivelación y ajuste de rampas entre parcelas para salvar los posibles desniveles.
  - Instalación de puerta ligera temporal de 2 m de altura en la valla actual de la parcela de VESTAS.
  - De forma opcional, se plantea también un vallado provisional (valla móvil de obra) de las zonas habilitadas para el almacenamiento temporal con puertas ligeras para permitir el paso de las servidumbres de paso.
  - También se contempla el desmontaje y acondicionamiento final del terreno, una vez que haya finalizado la Actividad Provisional.
- **Presupuesto Ejecución Material de las Obras Provisionales:** 15.500,00 €
- **Duración de la Actividad Provisional:** 2 años

#### ANTECEDENTES:

1. La remisión del expediente por el Ayuntamiento, fue mediante Registro Electrónico, de fecha 27 de Octubre de 2020, solicitando Informe para la Actividad Provisional de “Almacenamiento exterior de Palas Eólicas terminadas”





2. La fecha de la solicitud de la Actividad Provisional para poder desarrollar el mencionado “Almacenamiento exterior de Palas Eólicas terminadas” por parte del promotor de la misma al Ayuntamiento fue en fecha 6 de Octubre de 2020.
3. Existe compromiso del promotor respecto del desmantelamiento de las Instalaciones que realice en el caso del requerimiento que efectúe la Administración actuante, sin coste alguno para la misma y sin derecho a indemnización de ningún tipo. Dicho compromiso figura en el Proyecto Técnico aportado, cuyo redactor es el Ingeniero Industrial D. Pedro Aguilera Reija, con visado de fecha 30 de Septiembre de 2020.

La valoración del desmantelamiento de las Obras Provisionales que se realicen se establece en 5.000,00 euros, estando incluida en el Presupuesto de Ejecución de las Obras Provisionales

4. Se aporta Informe Técnico Municipal, de fecha 13 de Octubre de 2020. De éste Informe se resalta que ubica las dos Parcelas 146a y 345a sobre las que se desarrollará la Actividad Provisional en el Polígono Catastral de Rústica 106, mientras que la última de ellas (345a) está ubicada en el Polígono 104; error que arrastra, por tanto, el acuerdo de la Comisión Informativa Permanente de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente de sesión celebrada el 16 de Octubre de 2020.

#### INFORME:

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 únicas Obras que se pretenden ejecutar son totalmente demolibles, puesto que las mismas únicamente consistirán en acondicionar el suelo que será ocupado, así como el posible vallado metálico perimetral del recinto.
- En cuanto al Planeamiento Urbanístico aplicable, el Uso y las Obras Provisionales no están expresamente prohibidas no solo en el Complejo Industrial Daimiel Alto Guadiana, sino en el propio Sector Urbanizable Industrial nº 18, “La Sendilla”, donde se ubican las Parcelas Catastrales sobre las que se pretende desarrollar la Actividad Provisional relativa al Almacenamiento temporal.
- Tampoco se trata de un Uso Residencial.



## 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.

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 posibles condiciones que finalmente correspondan, como consecuencia fundamental del Informe que llegado el caso pueda emitir el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, a raíz de la Consulta Ambiental que se les deberá realizar.

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.

**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)



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 ubicación y la naturaleza de la Actividad.

La duración de la Actividad Provisional del “Almacenamiento Temporal de Palas Eólicas” de referencia, será como máximo de dos años, pudiendo plantearse la posible prórroga de la misma, si es que el Ayuntamiento lo encuentra procedente y las circunstancias urbanísticas del Sector Urbanizable Industrial nº 18 “La Sendilla”, en cuanto a desarrollo del mismo, continúan siendo las mismas que considera ahora la CPOTyU.

El Informe Favorable que ahora acuerda la CPOTyU está Condicionado a que se cumplan las condiciones que en cuanto a “Ejecución” figuran en los puntos 2), 3), 4), 5) y 6) del Informe Ambiental, de fecha 17 de Diciembre de 2020, que al respecto ha emitido el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en relación con la Consulta Ambiental (Expte. CON-CR-20-5537), de fecha 24 de Noviembre de 2020, realizada por Vestas Manufacturing, S.L.U.; Informe Ambiental del que además se comprueba que el “Proyecto de Almacenamiento Exterior de Palas Eólicas” de referencia no precisa de inicio de un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental previsto.

#### 4.- RUEGOS Y PREGUNTAS

Toma la palabra D. Casto Sánchez Gijón para felicitar las fiestas y expresa sus mejores deseos para 2021.

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

Vº Bº  
EL PRESIDENTE,

EL SECRETARIO,

