

En Ciudad Real, siendo las 12 horas 20 minutos del día 9 de diciembre de dos mil veintiuno, en primea convocatoria, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la planta baja del Edificio Administrativo de Servicios Múltiples.

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. 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^a 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. 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^a M^a del Carmen Montes Pizarro, Alcaldesa de Almadén, 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. Jesús Pintado Manzaneque, representante del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha.

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



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

D^a Maria Cayuela Mora, experta en urbanismo.

D. Mario Sánchez Plaza, vocal titular, experto en Urbanismo, perteneciente a la Delegación Provincial del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de la Edificación de Ciudad Real.

Asiste como Invitado, con voz y sin voto:

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

SECRETARIO.- D^a M^a del Mar Casero Expósito, Secretaria Provincial de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento.

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

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

El Sr. Presidente D. José Antonio Carrillo Morente, inicia la sesión expresando su agradecimiento a D. Jesús Pintado Manzaneque que se despide en esta comisión como representante del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha tras 25 años acudiendo a sus sesiones. Manifiesta que, ha sido un privilegio tenerle en las comisiones y como colaborador agradeciendo personalmente las aportaciones tan útiles que ha hecho a esta CPOTyU.

D. Jesús Pintado Manzaneque, agradece sus palabras tras 25 años y agradece también la posibilidad de asistencia a estas comisiones. Ha sido un placer y un orgullo representar al Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha.

El Sr. Presidente D. José Antonio Carrillo Morente, hace mención particular a D. José Luis Arias, el que ha sido representante del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos como Experto en Urbanismo, que se ha jubilado en fechas recientes y dar la bienvenida al nuevo representante D. Mario Sánchez Plaza.

D. Manuel Carmona Roldán se incorpora a las 12 horas y 30 minutos.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5^a Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



ORDEN DEL DÍA:

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

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha 22 de septiembre de 2021, se aprueba por unanimidad.

2.- PLANEAMIENTO

2.1. - ALMAGRO – Anexo del Plan Parcial de Mejora de los Polígonos 2 y 3 del Sector Urbanizable Residencial S-10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que afecta a la diferente Calificación, Zonificación o Uso Urbanístico de Zonas Verdes o Espacios Libres anteriormente previstos, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 2 de noviembre de 2021, R. Único de Entrada nº 3.544.113.
- **Autor Documento Urbanístico:** José Javier Ramírez de Arellano Rayo, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** octubre 2021
- **Población:** 8.905 Habitantes (I.N.E. 1-1-2020)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 25 de julio de 1991, D.O.C.M. de 13 de noviembre de 1991.
- **Promotor del Programa de Actuación Urbanizadora, cuyo Anexo está asociado al Plan Parcial de Mejora del mismo:** “Madrid y Pérez, S.L.”, quién desarrollará el PAU mediante Gestión Indirecta.

2.- OBJETO:

El Anexo del PPM al que se refiere el presente Informe está asociado al Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación UA-10a del Polígono 2 del Sector Urbanizable Residencial S-10 de las Normas Subsidiarias de Almagro, por este motivo y al objeto de facilitar el Informe que establece el Artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU, el Ayuntamiento remite el mencionado “Anexo” al Plan Parcial de Mejora de los Polígonos P2 y P3 del que consta el PAU(PPM/P2 y P3/PAU/UA-10a), desvinculando así el Informe Preceptivo y Vinculante que debería emitir la CPOTyU respecto del PAU propiamente dicho.

No obstante, y aunque además se dispone del PAU de la UA-10a/P2/S-10 que ha tramitado el Ayuntamiento de Almagro, el Informe Preceptivo y Vinculante del mismo será emitido por la CPOTyU cuando la “Diferente Calificación, Zonificación o Uso Urbanístico de Zonas Verdes o Espacios Libres anteriormente previstos” que se realiza



mediante el PPM de los Polígonos P2 y P3 cuente con el Informe Favorable de la CROTU y Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha que establece el Artículo 39.3 del TRLOTAU.

Se advierte que el PAU tramitado por el Ayuntamiento de Almagro, pretende desarrollar de forma única y exclusivamente la Unidad de Actuación UA-10a del Polígono 2, a cuyo ámbito se refiere le Proyecto de Urbanización del PAU.

De esta forma, lo que ahora se Informa de forma Preceptiva es la Modificación que en cuanto a diferente ubicación de “Zonas Verdes/Espacios Libres anteriormente previstos, se realiza mediante el correspondiente PPM de los Polígonos 2 y 3 del Sector S-10 de referencia.

3.- TRAMITACIÓN:

1.- El expediente se tramita ante la CPOT y U para su Informe Preceptivo, al objeto de que posteriormente al mismo, se recaben el Informe Favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y el Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha que establece el Artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU.

Informe Preceptivo que se enmarca en el Artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, relativo al cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas, por considerar que el Plan Parcial de Mejora, al que se refiere el Anexo del mismo, engloba la modificación de las NN.SS. de Almagro que le afecta en definitiva al Sector S-10 delimitado y definido en éstas últimas.

1º Información Pública del PAU/UA-10a/S-10/NN.SS. del que forma parte el Anexo/PPM, así como de las Bases de ejecución, apertura y licitación relativas a la adjudicación del mismo:

- Publicación de la Aprobación Definitiva de las Bases del PAU, así como Información Pública de la Alternativa Técnica, compuesta por el PPM/P2 y P3/Sector S-10 y del Proyecto de Urbanización de la UA-10a/P2/Sector10:
 - DOCM. nº 231, de 16 de noviembre de 2020.
 - Diario “Lanza”, de 27 de octubre de 2020.
 - BOP/Ciudad Real nº 209, de 30 de octubre de 2020
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones y sin Alternativas Técnicas en competencia a la propuesta inicial que fue sometida a información pública.

3º Aprobación Inicial del PAU/UA -10a/S-10 del que forma parte el Anexo/PPM:
Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria de 21 de junio de 2021.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

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



Las justificaciones más significativas de las Modificaciones que conlleva el Plan Parcial de Mejora del PAU de referencia, respecto de los Polígonos 2 y 3 del Sector S-10, son las siguientes:

Polígono 2, que engloba las dos Unidades de Actuación UA-10a y UA-10b, Fase 1 y Fase 2 de ejecución respectivamente, del Sector S-10:

- Reclassificación de Suelo Rústico a Suelo Urbanizable, al objeto de ensanchar la nueva Vía de Ronda para adaptar el ancho de la misma a las dimensiones exigidas en las NN.SS. de Almagro.
- Redistribución de las Zonas Verdes de Sistemas Locales, con aumento de los mismos, al adaptarlos a las exigencias de la LOTAU, de forma equivalente y equilibrada entre las dos Unidades de Actuación, UA-10a y UA-10b.
- Facilitar la viabilidad económica del suelo que no está desarrollado del Sector S-10.
- Darle continuidad a la Calle Federico García Lorca.
- Incremento del 10% al 30% de Vivienda de Protección Pública.
- Mejora del diseño de la Ordenación Detallada del Polígono 2, respecto de la Ordenación prevista inicialmente.
- Mayor superficie de Suelo Dotacional, al tratarse de las exigidas por el Texto Refundido de la LOTAU, respecto del Suelo Dotacional previsto en el Polígono 2 inicial, al ser éstas mucho menor frente a las que actualmente exige el TRLOTAU.

Polígono 3 del Sector S-10:

- Reclassificación de Suelo Rústico a Suelo Urbanizable, al objeto de ensanchar la nueva Vía de Ronda para adaptar el ancho de la misma a las dimensiones exigidas en las NN.SS. de Almagro.
- Mejorar la zona de Dotaciones de Sistema General, incrementando su superficie y creando una salida directa desde la Subestación Eléctrica existente hacia la carretera de titularidad autonómica CM-4174.
- Aislar la Subestación Eléctrica con zonas verdes del propio Polígono 3 y las cesiones de la UA-10b en su frente respecto de la CM-4174.
- Aumento de los Equipamientos comunitarios de Uso privado (Subestación Eléctrica).
- Embellecimiento de la entrada a la localidad de Almagro con la ubicación de las nuevas Zonas Verdes en el Polígono P3

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN SEGÚN Anexo/PPM/PAU:

Actualmente, según las NN.SS.:

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Almagro Clasifican actualmente el “Sector 10” como Suelo Urbanizable Residencial, estando englobado el mismo en la “Zona de Desarrollo Urbano”, denominada así en las NNSS. El aprovechamiento global de la zona es de 0,75 m²/m² según se determina en el artículo 167 de dichas Normas.

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



Las condiciones particulares en cuanto al desarrollo del S-10 se recogen en el Anexo al Título 3 de las NN.SS., estableciéndose en las mismas las siguientes determinaciones mas significativas:

- Zonificación: Zona 8:De desarrollo urbano.
- Usos globales: Residencial, Comercial, Docente y cultural,
- Índice bruto de edificabilidad: ... 0,75 m²t/m²s
- Densidad máxima de viviendas: ...36 viv/Ha
- Sistema de actuación:Compensación o cooperación.
- Cesiones obligatorias y gratuitas: Las establecidas para el suelo urbanizable.

Según las NN.SS. de Almagro el Sector S-10 englobaría a su vez los Polígonos: P1, P2 y P3, de los que el P1 ya ha sido desarrollado estando en proceso de consolidación edificatoria.

Descripción general de la nueva Ordenación Modificada:

1.- Redelimitación del Sector S-10: de forma que:

- Se excluye el Polígono P1 al estar ya desarrollado, por lo que se trataría de Suelo Urbano Consolidado.

- Se redelimitan los Polígonos P2 y P3, de forma que las nuevas superficies brutas correspondientes a cada uno de ellos son las siguientes:

- Polígono P2: 51.850,92 m²s
- Polígono P3: 5.977,00 m²s

- Se divide el Polígono P2 en dos Unidades de Actuación: UA-10a y UA-10b, de forma que el PAU que se desarrolla es el de la UA-10a. De ésta forma, las nuevas superficies brutas de cada una de ellas son las siguientes:

- UA-10a, Fase 1 de ejecución: 18.799,12 m²s
- UA-10b, Fase 2 de ejecución: 33.051,80 m²s

- Las dos nuevas Unidades de Actuación continuarán manteniendo la Densidad Máxima Residencial inicial, establecida en 36 Viv. /Ha., por lo que el número máximo para cada una de ellas será el siguiente:

- UA-10a: 68 viviendas.
- UA-10b: 119 viviendas.

2.- Reducción de la Edificabilidad Bruta Máxima para las dos Unidades de Actuación, pasando de 0,75 m²t/m²s a 0,54m²t/m²s, menor por tanto a 0,6m²t/m²s, lo que evidentemente provocará la reducción en cuanto a Sistemas Locales de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos, frente a los exigidos actualmente.





3.- Se reordenan las Zonas Verdes y las Zonas Dotacionales, adaptadas a las exigencias del Texto Refundido de la LOTAU.

4.- La Ordenación Detallada que se establece para la UA-10a se considerará vinculante, siendo esta la que desarrollará el PAU, al tratarse de la Unidad de Actuación a la que se circunscribe el Proyecto de Urbanización del Programa.

5.- La Ordenación Detallada que se establece para la UA-10b no se considerará vinculante, puesto que se establece únicamente para comprobar que los nuevos Estándares de Calidad Urbana son realizables y viables económicamente.

Descripción particular de la nueva Ordenación exclusivamente en cuanto a Zonas Verdes y Espacios Libres anteriormente previstos:

De forma comparada, la Ordenación Detallada actual y la nueva Ordenación Detallada Modificada, es la siguiente:

ZONAS VERDES ORDENACIÓN VIGENTE		ZONAS VERDES TRAS PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 2 Y 3	
ZONAS VERDES P-3		ZONAS VERDES P-3	
ZONAS VERDES SISTEMA GENERAL	1.205,00	ZONAS VERDES SISTEMA GENERAL	2.912,62
ZONA VERDE SG 1	1.205,00	ZONA VERDE SG 1	1.425,79
		ZONA VERDE SG 2	1.486,83
ZONAS VERDES P-1		ZONAS VERDES P-1	
ZONAS VERDES	1.636,00	ZONAS VERDES P1	4.039,00
ÁREA DE JUEGOS DE NIÑOS	259,00	ÁREA DE JUEGOS DE NIÑOS	259,00
ÁREA DE JUEGOS DE NIÑOS	1.377,00	ÁREA DE JUEGOS DE NIÑOS	1.377,00
		CENTRO DOCENTE - actualmente USO como Zona Verde	2.403,00
ZONAS VERDES P-2		ZONAS VERDES P-2	
ZONAS VERDES	8.551,00	ZONAS VERDES P2	5.185,09
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y JARDINES	7.499,00	ZONA VERDE FASE 1	1.879,91
ÁREA DE JUEGOS DE NIÑOS	1.052,00	ZONA VERDE FASE 2	3.305,18
TOTAL S-10	11.392,00	TOTAL S-10	12.136,71

Los nuevos Estándares Urbanísticos de Calidad Urbana se han calculado conforme a lo que determina el Artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, en relación directa con lo que a su vez también establece el Artículo 31.1.b) del Texto Refundido de la LOTAU, modificado parcialmente por la Ley 1/2021 de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas.



No obstante se observa que, reduciendo la Edificabilidad Bruta Máxima para las dos Unidades de Actuación del P2, pasando de 0,75 m²t/m²s a 0,54m²t/m²s, lo que realmente se consigue es reducir la exigencia de los Sistemas Locales, y concretamente el de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos, pasando de 8.551,00 m²s a 5.185,09 m²s, reducción que resultaría admisible en base a lo que establece la Disposición Transitoria Quinta del Texto Refundido de la LOTAU, relativa a “Los Planes e Instrumentos de Ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley”.

Al igual que se comprueba que los Sistemas Locales de Zonas Verdes se reducen por los motivos expuestos, también se comprueba que los Sistemas Locales Dotacionales/Equipamientos aumentan con la nueva reordenación, pasando de 2.500,00 m²s a 5.599,91m²s (correspondientes a 2.030,30 m²s de la UA-10a + los 3.569,61m²s de la UA-10b), incremento que se cifraría en 3.099,91 m²s.

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

Al margen de los Informes Sectoriales que llegado el momento de Informar el PAU deban presentarse, al menos en este momento del procedimiento administrativo se considera conveniente, por resultar determinante en cuanto a la futura viabilidad urbanística del PAU/UA-10a/P2/S-10, que el Ayuntamiento deberá plantearse la justificación que deberán acreditar en un futuro respecto de las:

- Condiciones recogidas en el Informe Ambiental relativo a la Consulta del Ayuntamiento de Almagro sobre el Plan Parcial de Mejora del Sector 10, Polígono 2 y Polígono 3 del PAU de la Unidad de Actuación UA-10a de Almagro (Expte: CON-CR-20-5061), emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en fecha 21 de septiembre de 2020.

- Condiciones que recogerá la Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada (Expte. PRO-CR-20-1448) de que está siendo objeto a día de hoy el Proyecto de Urbanización del que consta el PAU/UA-10a/P2 en el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real.

7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS MAS SIGNIFICATIVAS:

Antes de que el Ayuntamiento solicite de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el Informe Favorable que establece el Artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU, se deberá completar el Anexo del PPM de referencia, y por tanto el propio Plan Parcial de Mejora, respecto de las siguientes Observaciones:

- Deberá justificarse de forma expresa lo que establece igualmente el Artículo 24 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, modificado por el Decreto 86/2018, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios.



- Es un error computar como Zona Verde el Suelo Dotacional del Polígono 1 del Sector 10, destinado a “Centro Docente” (Equipamiento Educativo) y actualmente usado como Zona Verde, ya que realmente se están mezclando dos gestiones urbanísticas, la del P1 (Suelo Urbano Consolidado) y la de la UA-10a del P2 (Suelo Urbanizable), aun estando dentro del mismo Sector, de forma que el PPM del PAU de la UA-10a compromete Suelo de diferente Clasificación a la de Urbanizable.

De mantenerse la pretensión de computar como Zona Verde el suelo destinado a “Centro Docente” (2.403,00 m²s), con la única pretensión de argumentar que con la reordenación de las Zonas Verdes se consigue un aumento de las mismas cifrado en 744,71 m²s (12.136,71 m²s – 11.392,00 m²s = 744,71 m²s), lo que realmente se podría asociar es a que el PPM/PAU plantee además el cambio de Uso del suelo reservado para el mencionado Equipamiento Educativo, cuestión difícilmente asumible precisamente por tratarse de suelo ubicado sobre Suelo Urbano Consolidado.

- Por los motivos anteriores, no se cumpliría lo que se asegura en el Anexo/PPM respecto a que las Zonas Verdes, entre Sistemas Generales y Sistemas Locales aumentan (12.136,71 m²s – 11.392,00 m²s = 744,71 m²s), puesto que realmente se reducen (12.136,71 m²s – 2.403,00 m²s = 9.733,71- 12.136,71 m²s = - 1.403 m²s), argumento que debería eliminarse.
- No obstante, debatido el asunto en la exposición de éste punto del orden del día, la CPOTyU estima además que se podría valorar extender el PPM/PAU al ámbito del Polígono nº 1 del Sector S-10 al objeto de reajustar los Estándares Urbanísticos de Calidad Urbana de todo el ámbito de éste último, lo que conllevaría el “Cambio de Uso efectivo de los 2403,00 m² con destino Centro Docente”, para lo que resultaría determinante contar con el correspondiente Informe Sectorial Vinculante de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes.
- Al margen de todo lo anterior, deberán valorar también la viabilidad futura, en cuanto a la forma longitudinal, de la parcela Dotacional de la UA-10a (Fase 1), con una superficie de 2.030,30 m²s, ya que además de estrecha, aparece encajada entre la Zona Verde de 1.879,91 m²s y la Manzana M-1, de 2.541,13 m²s de Suelo Residencial, de la mencionada UA-10a.

ACUERDO CPOTyU:

Tras un breve debate del presente punto del Orden del Día, 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,

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



de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda:

1.- INFORMAR FAVORABLEMENTE la diferente “Calificación, Zonificación o Uso Urbanístico de Zonas Verdes o Espacios Libres anteriormente previstos” que conlleva el Anexo del Plan Parcial de Mejora de los Polígonos P2 y P3 del Sector Urbanizable Residencia S-10 de las NN.SS. de Almagro, por considerar:

- Válidos los argumentos justificativos en los que se basa el Ayuntamiento al abordar la modificación y reordenación del ámbito afectado por la diferente Calificación o Uso de las Zonas Verdes anteriormente previstas en las NN.SS. de la localidad, y que se ven afectadas con la modificación que conlleva el Plan Parcial de Mejora del PAU del que forma parte como Alternativa Técnica del mismo, planteando por tanto ésta última una nueva Ordenación que pretende facilitar el desarrollo del ámbito sobre el que se actúa.

- Acreditado en el expediente, tanto el cumplimiento de los Estándares Urbanísticos de Calidad Urbana exigibles a día de hoy, como el Interés Público que subyace en la modificación urbanística promovida por el Ayuntamiento de Almagro; todo ello por considerar que reduciendo la Edificabilidad Bruta Máxima para las dos Unidades de Actuación del P2, pasando de 0,75 m²t/m²s a 0,54m²t/m²s, lo que realmente se consigue es reducir la exigencia de los Sistemas Locales, y concretamente el de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos, pasando de 8.551,00 m²s a 5.185,09 m²s, reducción que resultaría admisible en base a lo que establece la Disposición Transitoria Quinta del Texto Refundido de la LOTAU, relativa a “Los Planes e Instrumentos de Ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley”; si bien aumenta el Sistema General de Zonas Verdes anteriormente previsto en 1.707,62 m²s (2.912,62 m²s – 1.205,00 m²s = 1.707,62 m²s).

Si bien, al igual que se comprueba que los Sistemas Locales de Zonas Verdes se reducen por los motivos expuestos, también se comprueba que los Sistemas Locales Dotacionales/Equipamientos aumentan con la nueva reordenación, pasando de 2.500,00 m²s a 5.599,91m²s (correspondientes a 2.030,30 m²s de la UA-10a + los 3.569,61m²s de la UA-10b), incremento que se cifraría en 3.099,91 m²s.

2.- Comunicarle al Ayuntamiento de Almagro, que antes de remitir el expediente a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, deberá subsanar el Anexo al PPM/P2 y P3 conforme se especifica en el apartado nº 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativo a “Observaciones Técnicas mas significativas”

3.- Supeditar el futuro Informe Preceptivo y Vinculante del PAU de la UA-10a del Polígono 2, que en un futuro deberá emitir la CPOTyU, a que:

- Se complete el Expediente Administrativo 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, todo ello conforme a lo que establecía el Artículo 39. 3 del Texto Refundido de la LOTAU, antes de ser modificado por la Ley

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



1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas, al no serle aplicable ésta última a la presente Modificación al haber sido tramitada la misma antes de la entrada en vigor de la mencionada Ley SUMA (17 de marzo de 2021).

- Culmine el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada (Expte. PRO-CR-20-1448) de que está siendo objeto a día de hoy el Proyecto de Urbanización del que consta el PAU/UA-10a/P2 en el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real.

2.2. - DAIMIEL- Modificación Puntual nº 9 del Plan de Ordenación Municipal, que afecta a la nueva “Definición del nuevo Subuso de Ganadería Porcina Intensiva y Modificación del Régimen de Usos Compatibles, tanto en el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección como en el Suelo Rústico de Reserva”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 15 de noviembre de 2021, R. Único de Entrada nº 3.710.845.
- **Autor Documento Urbanístico:** Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Daimiel.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** enero de 2021
- **Población:** 17.916 Habitantes (I.N.E. 1-1-2020)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 26 de febrero de 2009, D.O.C.M. de 11 de noviembre de 2009.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Daimiel.

2.- OBJETO:

La Modificación Puntual de referencia plantea las siguientes cuestiones:

- Definición del nuevo Uso “Instalaciones Rurales, Desmontable o Fijas”, cualquiera que sea su altura, destinadas a la cría, cebo y/o estabulación de ganado porcino de nueva instalación. Explotaciones destinadas a la cría, cebo, engorde y/o estabulación de Ganado Porcino Intensivo.

Creación del apartado G) del Artículo 18: Usos Agrarios o de Carácter Rural (Título VIII, Capítulo IV de la Normativa Urbanística del POM/Daimiel).

- Nuevo Régimen de Usos Compatibles, Modificación de los Artículos 37, 38, 39, 40, 41 y 42: Determinaciones de Ordenación Urbanística en las diferentes Categorías y Subcategorías de Suelo Rústico (Título VIII, Capítulo V de la Normativa Urbanística del POM/Daimiel), tanto para Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, como para Suelo Rústico de Reserva.

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



- Ampliación de la “Regulación del Régimen de Situación de Fuera de Ordenación (Título IX, Capítulo 2 de la Normativa Urbanística del POM/Daimiel).
- Aclaración respecto de la “Suspensión de Licencias” realizada durante el proceso del procedimiento administrativo de la presente Modificación Puntual nº 9/POM.

3.- TRAMITACIÓN:

1.- El expediente se tramita ante la CPOT y U 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. nºs 197 y 111, de 29 de septiembre de 2020 y de 14 de junio de 2021 respectivamente.
- Publicación Diario “La Tribuna”, de 22 de septiembre de 2020 y 7 de junio de 2021. Los motivos que provocaron la segunda exposición pública obedecen a los cambios que sufrió la Modificación Puntual respecto de la primera exposición pública de la que fue objeto, pasando a ser mucho más ambiciosa de lo que inicialmente comenzó. La denominación inicial de la misma fue: “Delimitación de un área de especial sensibilidad odorífera en Suelo Rústico de Reserva y la nueva definición del nuevo Subuso de Ganadería Intensiva Porcina, así como la modificación del Régimen de Usos compatibles en Suelo Rústico”.
- Resultado de la primera Información Pública realizada: Sin alegaciones.
- Resultado de la segunda Información Pública realizada: Dos alegaciones presentadas.
- Una de ellas fue estimada.
- La otra alegación fue presentada por parte de la “Mesa del Cambio Climático”, alegación que solicitaba la prohibición total, a la mayor brevedad y urgencia, de la instalación de granjas porcinas en régimen intensivo en el término municipal de Daimiel, y fue desestimada por considerar que el escrito de la mencionada alegación solicitaba que se hiciera exactamente lo que el documento técnico de la Modificación Puntual nº9/POM pretende.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos Colindantes que **no** han contestado al trámite de Consulta:
 - Almagro
 - Arenas de San Juan
 - Bolaños de Calatrava

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



- Malagón
- Puerto Lápice
- Villarrubia de los Ojos
- Ayuntamientos Colindantes que, **si** han contestado al trámite de Consulta, y que no han manifestado objeciones al contenido de la Modificación Puntual nº 9/POM:
 - Manzanares.
 - Torralba de Calatrava.
 - Fuente el Fresno.
 - Las Labores.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:

Se aportan los siguientes Informes Preceptivos:

- Informe, de la entidad competente en materia de Accesibilidad “Asociación Ciudad Accesible”, emitido el 8 de enero de 2021, cuyo contenido literal es el siguiente:

“La siguiente modificación no podemos darla por correcta al no tener claro las leyes que se aplicarían en dicha modificación.

Por lo que esta asociación corresponde el siguiente informe no queda claro si cumple con la legislación vigente”.
- Informe de la Unidad Técnica de la Delegación Provincial de Bienestar Social, emitido el 8 de febrero de 2021, del que se concluye que: *“Revisada la documentación aportada, se observa que el carácter de la modificación planteada no supone afección en materia de Accesibilidad”.*

Respecto del Informe relativo al Ciclo Integral del Agua, que debería haber emitido la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, del que finalmente no se ha dispuesto, el Ayuntamiento acredita la petición del mismo en dos ocasiones, concretamente en fechas 17 de septiembre de 2020 y 10 de septiembre de 2021.

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

● Informes Sectoriales:

Dada la naturaleza y objetivos que persigue la Modificación Puntual de referencia, los Informes que se consideran determinantes para la misma son los siguientes:

- Resolución de 08/09/2021, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula Informe Ambiental Estratégico (Expte.: PLA-CR-21-0050) de la Modificación Puntual Nº 9 del Plan de Ordenación Municipal de Daimiel promovida por el Ayuntamiento de Daimiel en Ciudad Real (DOCM nº 186, de 27-09-2021), de la que se destaca lo recogido en el apartado octavo de la misma, relativo a Conclusiones, cuyo literal se refleja a continuación:

“Como consecuencia del análisis realizado, esta Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, en virtud del Decreto 87/2019, de 16 de julio, por el que se establece la estructura orgánica y las competencias de la Consejería de Desarrollo Sostenible (modificado por el Decreto 276/2019, de 17 de diciembre), y en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Resolución de 13-10-2020, de la Dirección General de Economía Circular, por la que se delegan competencias en materia de evaluación



ambiental en las delegaciones provinciales de la Consejería de Desarrollo Sostenible, resuelve, de conformidad con la Ley 2/2020, art. 33.1, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y los criterios establecidos en el Anexo V, que la modificación puntual de referencia no necesita someterse al procedimiento reglado de evaluación ambiental estratégica ordinaria por estimarse que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se realice conforme con las determinaciones de la documentación técnica aportada y las consideraciones dispuestas en la presente resolución, prevaleciendo en todo caso estas últimas sobre aquellas. Se tiene en cuenta en esta conclusión que la motivación aportada por la sugerencia en las alegaciones presentadas para que se tramite la presente modificación mediante un procedimiento ordinario no se considera suficiente, ya que las actividades perjudiciales por uso de nitratos de origen agrario están reguladas en la normativa específica de zonas vulnerables y además son evaluables por el procedimiento de impacto ambiental en los proyectos que lo precisen”.

- Certificado del Parque Nacional de las Tablas de Daimiel de 18-10-2021 en relación con la Resolución de 07(08)/09/2021, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula Informe Ambiental Estratégico (Expte.: PLA-CR-21-0050) de la Modificación Puntual N° 9 del Plan de Ordenación Municipal de Daimiel promovida por el Ayuntamiento de Daimiel (Ciudad Real) / Diario Oficial n° 186, de 27-09-2021, cuyo contenido literal es el siguiente:

“Que en la reunión celebrada el pasado seis de octubre del dos mil veintiuno, el Pleno del Patronato del Parque Nacional de las Tablas de Daimiel, en relación a la petición de Informe del Servicio de Medio Ambiente de Ciudad Real sobre el expediente PLA-CR-21-0050 “Modificación Puntual n° 9 del POM de Daimiel (Prohibición porcino intensivo)”, se acordó Informarlo Favorablemente al anular los problemas de contaminación difusa asociados a este tipo de explotaciones ganaderas”.

3º Aprobación Inicial por unanimidad de los asistentes:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 8 de noviembre de 2021.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en:

- Prohibir en todo el término municipal el Uso/Actividad de “Granjas Porcinas en Régimen Intensivo” (Macrogranjas porcinas), ya que estas pueden suponer un menoscabo de la Calidad Ambiental en el Municipio de Daimiel y, sobre todo, que pueden generar perturbaciones y molestias nocivas al acuífero y a los Valores Naturales del suelo y del subsuelo de Daimiel. Se crea para ello la definición del nuevo Subuso al que se denominará “Instalaciones rurales desmontables o fijas, cualquiera que sea su altura, desinadas a la cría, cebo y/o estabulación de Ganado Porcino de nueva instalación”.



- La prohibición generalizada del nuevo Subuso definido en la modificación puntual se justifica tras haber sopesado no solo los posibles inconvenientes a la población a nivel sensorial y odorífero, sino en el medio natural, lo que, a raíz de la evaluación ambiental estratégica se ha manifestado en todo el término y sus recursos naturales, independientemente de que el territorio cuente o no con algún tipo de Protección que lo hubiera categorizado como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, extendiéndose por tanto la prohibición total del nuevo Subuso, tanto a todo el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección como al Suelo Rústico de Reserva así Clasificado en el Plan de Ordenación Municipal de Daimiel.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

1.- Por lo que respecta a la Definición del Nuevo Uso INSTALACIONES RURALES, DESMONTABLES O FIJAS, CUALQUIERA QUE SEA SU ALTURA, DESTINADAS A LA CRÍA, CEBO Y/O ESTABULACIÓN DE GANADO PORCINO DE NUEVA INSTALACIÓN. Creación del apartado G) del Artículo 18: USOS AGRARIOS O DE CARÁCTER RURAL (TÍTULO VIII, CAPÍTULO IV).

En el Planeamiento actual no existe este apartado, proponiéndose su creación con el siguiente contenido literal:

G) ACTOS EDIFICATORIOS O NO, QUE CONLLEVEN EL USO DE INSTALACIONES DE CARÁCTER DESMONTABLE O FIJO PARA LA EXPLOTACIÓN RURAL DE LA FINCA, CUALQUIERA QUE SEA SU ALTURA, DESTINADAS A LA CRÍA, CEBO, ENGORDE Y/O ESTABULACIÓN DE GANADO PORCINO INTENSIVO.

1. Se refiere este apartado al Ejercicio de la Actividad Ganadera destinada al ganado porcino que no sea exclusivamente extensivo. Tomando como referencia el PLAN ESTRATÉGICO PARA LA GANADERIA EXTENSIVA EN CASTILLA-LA MANCHA NOVIEMBRE 2017: “se entiende en líneas generales como “ganadería extensiva” aquella que aprovecha eficientemente los recursos naturales del territorio y en general adaptadas a los factores limitantes y ecológicos del medio en el que se desarrollan. Por contraposición, la “ganadería intensiva” podría definirse como aquella en la que el ganado es criado en un entorno físico controlado y/o modificado por la acción humana y con una gestión zootécnica con mayores insumos y de mayor complejidad”

2. En todo el suelo rústico tanto de Reserva como No Urbanizable de Especial Protección no podrán llevarse a cabo los actos previstos en este apartado, quedando expresamente prohibidos.

2.- En cuanto al Nuevo Régimen de Usos Compatibles, se modifican los Artículos 37, 38, 39, 40, 41 y 42: DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN LAS DIFERENTES CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO DEL TÍTULO VIII, CAPÍTULO V, RELATIVO AL RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ACTOS EN 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



A continuación, se detalla el apartado de cada Artículo que expresamente se ve modificada a su vez, como consecuencia de la inclusión de la nueva letra G) del Artículo 18.

Artículo 37: DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL DE PROTECCIÓN NATURAL.

Redacción actual del apartado afectado:

2. *ACTOS DE APROVECHAMIENTO PROHIBIDOS. Los demás actos de aprovechamiento quedarán prohibidos.*”

Redacción modificada del apartado afectado al incluir la prohibición del nuevo Uso según el apartado G) del Artículo 18:

2. *ACTOS DE APROVECHAMIENTO PROHIBIDOS. Los demás actos de aprovechamiento quedarán prohibidos, incluido el nuevo uso establecido en el art. 18 G)*

Artículo 38: DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL

Redacción actual del apartado afectado:

2. *ACTOS DE APROVECHAMIENTO PROHIBIDOS. Los demás actos de aprovechamiento quedarán prohibidos.*

Redacción Modificada del apartado afectado al incluir la prohibición del nuevo Uso según el apartado G) del Artículo 18:

2. *ACTOS DE APROVECHAMIENTO PROHIBIDOS. Los demás actos de aprovechamiento quedarán prohibidos, incluido el nuevo uso establecido en el art. 18 G)*

Artículo 39: DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

Redacción actual del apartado afectado:

2. *ACTOS DE APROVECHAMIENTO PROHIBIDOS. Los demás actos de aprovechamiento quedarán prohibidos.*

Redacción Modificada del apartado afectado al incluir la prohibición del nuevo Uso según el apartado G) del Artículo 18:



2. *ACTOS DE APROVECHAMIENTO PROHIBIDOS. Los demás actos de aprovechamiento quedarán prohibidos, incluido el nuevo uso establecido en el art. 18 G)*

Artículo 40: DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Redacción actual del apartado afectado:

2. *ACTOS DE APROVECHAMIENTO PROHIBIDOS. Los demás actos de aprovechamiento quedarán prohibidos.*

Redacción Modificada del apartado afectado al incluir la prohibición del nuevo Uso según el apartado G) del Artículo 18:

2. *ACTOS DE APROVECHAMIENTO PROHIBIDOS. Los demás actos de aprovechamiento quedarán prohibidos, incluido el nuevo uso establecido en el art. 18 G)*

Artículo 41: DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CULTURAL

Redacción actual del apartado afectado:

2. *ACTOS DE APROVECHAMIENTO PROHIBIDOS. Los demás actos de aprovechamiento quedarán prohibidos.*

Redacción Modificada del apartado afectado al incluir la prohibición del nuevo Uso según el apartado G) del Artículo 18:

2. *ACTOS DE APROVECHAMIENTO PROHIBIDOS. Los demás actos de aprovechamiento quedarán prohibidos, incluido el nuevo uso establecido en el art. 18 G)*

Artículo 42: DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA

Redacción actual del apartado afectado:

2. *ACTOS DE APROVECHAMIENTO PROHIBIDOS. Los demás actos de aprovechamiento quedarán prohibidos.*

Redacción Modificada del apartado afectado al incluir la prohibición del nuevo Uso según el apartado G) del Artículo 18:

2. *ACTOS DE APROVECHAMIENTO PROHIBIDOS. Los demás actos de aprovechamiento quedarán prohibidos, incluido el nuevo uso establecido en el art. 18 G)*





3.- Por lo que respecta al “**Régimen de situación de Fuera de Ordenación**”, se modifica el **CAPÍTULO 2 DEL TÍTULO IX**, basándose en los siguientes argumentos:

Esta “Situación” la aborda el Ayuntamiento al constar en su Archivo instalaciones de GANADO PORCINO INTENSIVO con licencias de apertura vigentes en Suelo Rústico de Reserva, por lo que resulta necesario establecer un régimen transitorio de aplicación de la nueva Normativa propuesta en nueva regulación de éste tipo de instalaciones, por lo que se modifica el régimen de Instalaciones Fuera de Ordenación solo para Actos edificatorios o no, que conlleven el uso de instalaciones de carácter desmontable o fijo para la explotación rural de la finca, cualquiera que sea su altura, destinadas a la cría, cebo, engorde y/o estabulación de ganado porcino intensivo, que a fecha de la aprobación del presente documento cuenten con licencia de puesta en funcionamiento y con todas las autorizaciones que resultaren de obligado cumplimiento en sus correspondientes áreas (ganadería, sanidad, medio ambiente, etc.)

Del mencionado CAPÍTULO 2, se introducen los siguientes nuevos apartados y punto:

Al apartado d) relativo a: En edificios “Fuera de Ordenación” en grado 3, se le añaden los nuevos subapartados **d.3), d.4), d.5), d.6), d.7) y d.8)**, cuyo nuevo literal es el siguiente:

d.3) Se autorizarán obras de mera conservación dirigidas a satisfacer los requisitos básicos de funcionalidad, mejora de la eficiencia energética, seguridad y habitabilidad de la edificación en los términos establecidos en la normativa de ordenación de la edificación, siendo posible la implantación de nuevos usos siempre que no sean contrarios con la ordenación territorial y urbanística vigente.

d.4) además de las indicadas en el apartado precedente, pueden admitirse obras de reforma y de mejora y cambios de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

d.5) En los supuestos de los números anteriores, serán autorizables en todo caso medidas que permitan corregir los efectos adversos sobre el medio ambiente de edificios e instalaciones existentes en situación de fuera de ordenación.

d.6). No obstante lo señalado en los apartados anteriores, si algún edificio o instalación resultara disconforme con las previsiones del planeamiento y no apareciera en la relación expresa de construcciones calificadas fuera de ordenación, el Ayuntamiento resolverá expresamente, de oficio o a instancia de parte, sobre su situación jurídica, previa audiencia al interesado, bien declarando el edificio en régimen de fuera de ordenación o bien ordenando la adecuación de las previsiones del planeamiento por el procedimiento correspondiente.



d.7). Las actuaciones permitidas en edificaciones en régimen de fuera de ordenación en base a lo dispuesto en los apartados anteriores no supondrán en caso alguno aumento de su valor a efectos expropiatorios ni de ejecución del planeamiento.

d.8). La declaración de edificaciones en régimen de fuera de ordenación, tanto plena como parcial, se hará constar en el Registro de la propiedad de acuerdo con la normativa que regula éste.

Se introduce un nuevo punto 3, relativo a la “Disposición Transitoria”, cuyo literal es el siguiente:

3. Esta Disposición Transitoria referente al uso de instalaciones de carácter desmontable o fijo para la explotación rural de la finca, cualquiera que sea su altura, destinadas a la cría, cebo, engorde y/o estabulación de ganado porcino intensivo, resulta de aplicación a aquellas Instalaciones existentes con licencia de puesta en funcionamiento vigente a fecha de aprobación de la presente Modificación, que conservarán los derechos patrimonializados hasta dicha fecha.

4.- En cuanto a la Suspensión de Licencias que conllevaría el trámite administrativo de la presente Modificación Puntual.

En base a lo establecido en el Artículo 130 del Reglamento de Planeamiento LOTAU, al conllevar la información pública, de la MP nº 9/POM, la suspensión de licencias **durante el proceso de modificación de Planeamiento**, se establece a continuación el detalle de las únicas licencias que se verían afectadas por las modificaciones propuestas en la presente Modificación Puntual:

Licencias para Instalaciones rurales, desmontables o fijas, cualquiera que sea su altura, destinadas a la cría, cebo y/o estabulación de ganado porcino de nueva instalación.

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

Sin ningún tipo de Consideraciones Administrativas que realizar al respecto.

7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

Sin ningún tipo de Observaciones Técnicas que realizar al respecto.

- ❖ D. Jesús Pintado Manzaneque señala que, desde el punto de vista formal, observa que el documento técnico no viene firmado por el ningún técnico.
- ❖ D. Antonio Mateo Sánchez, responde que, en efecto, se ha realizado por las áreas técnicas del Ayuntamiento y se le devolvió para que el documento venga firmado por los técnicos redactores.
- ❖ Se APRUEBA en los términos del informe de la ponencia.

**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



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.

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.

2.3. - MANZANARES - Modificación Puntual nº 19 del Plan de Ordenación Municipal, que afecta al cambio de Calificación Urbanística de una parcela de propiedad municipal y a la Ordenación del Uso Dotacional Público en la Zona Sur del “Barrio del Nuevo Manzanares”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 22 de septiembre de 2021, mediante Registros Electrónicos de Entrada nºs: 3092087, 3092154 y 3092245.
- **Autor Documento Urbanístico:** Mercedes Hidalgo Patón, Arquitecta Municipal
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Julio 2020, y Texto Refundido de fecha septiembre de 2021. Este último refunde el documento técnico de julio 2020 e

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



incorpora las aclaraciones y/ subsanaciones requeridas en fecha 15 de julio de 2021 por la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo.

- **Población:** 17.962 Habitantes (I.N.E. 1-1-2020)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 08/julio/2003, DOCMs de 26/diciembre/2003 y 21/enero/2004.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Manzanares.
- **Trámite anterior:** La presente MP nº 19/POM/Manzanares fue tramitada anteriormente en CPOTyU de sesión del 22 de septiembre de 2021.

2.- OBJETO:

Los objetivos que pretende la Modificación Puntual nº 19 del POM de Manzanares son los siguientes:

A.- Por lo que respecta a la parte relativa al “Cambio de Calificación Urbanística de una parcela de propiedad municipal”:

1.-Cambio de la Calificación Urbanística de una parcela calificada como Espacios Libres y Zonas Verdes, pasando a tener el Uso de Equipamientos (Dotaciones Públicas y Privadas). La parcela afectada está localizada en el extremo sureste de la localidad, tiene 2.058,00 m2 de superficie, es de propiedad municipal, está ubicada sobre Suelo Urbano Consolidado y rodeada por parcelas de uso residencial.

2.-Calificar como Espacios Libres y Zonas Verdes la parte de una franja de suelo sin calificar actualmente en el POM, y que funciona como una bolsa de aparcamiento, al objeto de ejecutar un Bulevar que tendrá una superficie total de 2.788,37 m2, correspondiente a dos lotes de 1.637,16 m2 y de 1.151,21 m2.

B.- Por lo que respecta a la Ordenación del Uso Dotacional Público en la Zona Sur del “Barrio Nuevo Manzanares”:

Se pretende la adaptación a la realidad existente de la manzana Dotacional donde se encuentra: el Pabellón Polideportivo, la Piscina Climatizada, el Parque Canino, el I.E.S. Pedro Álvarez de Sotomayor, el I.E.S. Azuer y el C.E.I.P. Enrique Tierno Galván.

3.- TRAMITACIÓN CONSIDERADA EN CPOTyU DE 22/SEPTIEMBRE:

1.- 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 deba emitir “Informe Único de Concertación”.

2.- El expediente se tramita ante la CPOT y U al objeto de que ésta última emita con efecto retroactivo el Informe Preceptivo que establece el Artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, dado que la Modificación Puntual ya cuenta con Aprobación Inicial.

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



3.- Al haber sido realizada la Información Pública de la presente Modificación Puntual, antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2001, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas (17 de marzo de 2021), a la misma no le resulta aplicable lo que establece la nueva redacción dada por ésta última al punto nº 3 del Artículo 39 del Texto Refundido de la LOTAU, por lo que una vez Informada por la CPOT y U, requerirá Informe Favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo así como Dictamen posterior del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, debiendo ser en última instancia Aprobada Definitivamente por la CPOT y U.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 163, de 17 de agosto de 2020.
- Publicación Diario “Lanza”, de 21 de agosto de 2020.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

Sin trámite de Concertación Interadministrativa con los Apuntamientos colindantes al Término Municipal de Manzanares.

- Informes que establece el Artículo 135. 2. b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU:
 - Se aporta Informe emitido por la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha en fecha 7 de septiembre de 2020, y del que se destaca el siguiente literal: *“La actuación propuesta no incide en los proyectos u obras a que hace referencia la Ley 12/2012, ya que no supone incremento respecto a la demanda de abastecimiento ni de depuración, ni afecta a ninguna infraestructura de nuestra competencia, por lo que no hay impedimento relacionado con las competencias de la Agencia del Agua para que continúe la tramitación”*
 - Se aporta Informe emitido por Cocemfe-Oretania Ciudad Real, emitido el 24 de agosto de 2020, que concluye informado el siguiente literal: *“La modificación no supone una alteración de las condiciones legales de accesibilidad, por lo que se puede considerar que no hay inconveniente en la continuación de los trámites administrativos en lo que se refiere al ámbito de competencias de COCEMFE Ciudad Real”*
 - Respecto al Informe que en materia de Accesibilidad debería haberse recabado de la Consejería de Bienestar Social, el Ayuntamiento de Manzanares justifica su inexistencia en base a lo que establece la nueva redacción dada al Artículo 135.2.b) del Reglamento de planeamiento de la LOTAU, según redacción dada por el Decreto 86/2028, de 20 de noviembre, de Medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los pequeños Municipios, basándose en el siguiente literal: *“Cuando un informe sectorial sea preceptivo y vinculante para la tramitación del instrumento de planeamiento a que se refiera, se requerirá al órgano competente para que emita el mismo en el más breve plazo posible. En todo*

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



caso, dicho informe podrá ser emitido en el seno de la Comisión de Concertación Interadministrativa o de Ordenación del Territorio y Urbanismo a la que compete informar o, en su caso, aprobar dicho planeamiento."

Además, relacionado con el Informe de Accesibilidad, el Ayuntamiento de Manzanares justifica la petición que ha realizado en fecha 21 de Septiembre de 2021, mediante la que solicita de la Delegación Provincial de Bienestar Social la conformidad de la misma respecto del Informe Favorable emitido en fecha 24 de agosto de 2020 por la entidad competente en materia de Accesibilidad por COCEMFE Ciudad Real (Artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento, modificado por Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los pequeños Municipios.

- Por lo que respecta al Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones Legalmente establecidas, se asimila al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU, y que a su vez se corresponde con el acuerdo que ésta última adopta al respecto.

- Informes Sectoriales y Ambientales:

Al margen de los Informes anteriores que aporta el Ayuntamiento, y vistos los Informes que recoge la Resolución de 02/06/2021, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula Informe Ambiental Estratégico (Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada) de la Modificación Puntual Nº 19 de referencia, se considera que no resulta necesario aportar ningún nuevo Informe al respecto.

A.- Respecto de la Resolución de 02/06/2021, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula Informe Ambiental Estratégico (Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada) de la Modificación Puntual Nº 19 del Plan de Ordenación Municipal 2003 (Expte.: PLA-CR-21-0049) promovida por el Ayuntamiento de Manzanares, Ciudad Real (DOCM nº 111, del 14 de junio de 2021), de la que se destacan como más significativas, las siguientes "Medidas vinculantes", recogidas en el apartado quinto de la mencionada resolución:

Quinto: Medidas vinculantes:

La aprobación definitiva de esta modificación puntual debe incluir la siguiente documentación:

-Informe del Ayuntamiento respecto la titularidad del dominio público viario afectado en la innovación urbanística 2 (franja para bulevar) y, si fuera distinta al propio Ayuntamiento, con obtención de la autorización del titular correspondiente, todo ello considerando el informe emitido por la Unidad Provincial de Carreteras del Estado. Se

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



incluirá también mención a la presencia próxima de una helisuperficie según se observa en ortofotografía, con indicación explícita de tenerla en cuenta durante el correspondiente desarrollo urbanístico, de tal forma que quede garantizada en todo caso la seguridad aérea en relación fundamentalmente con las especies arbóreas elegidas de la nueva zona verde inmediata y la distancia del arbolado a la infraestructura, para lo cual deberá obtenerse antes de su ejecución el correspondiente informe del SESCOAM (Gerencia de urgencias, emergencias y transporte sanitario).

-Informe del Ayuntamiento sobre verificación en los ámbitos correspondientes de los estudios de riesgos en el municipio, según lo indicado por el Servicio de Protección Ciudadana.

B.- Relacionado con los dos Informes a los que hace referencia el mencionado Informe Ambiental Estratégico en el apartado quinto, el Ayuntamiento de Manzanares, aporta Informe Técnico Municipal de fecha 16 de junio de 2021, que se ha incorporado al Texto Refundido de la MP nº 19/POM, y cuyo literal se inserta a continuación:

En relación con la Resolución de fecha 02 de junio de 2021 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real por la que se formula Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual N.º 19 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares en la que se establecen como Medidas Vinculantes para la Aprobación Definitiva de esta Modificación la informe sobre los puntos que a continuación se relacionan; este Servicio Técnico INFORMA:

1. TITULARIDAD DEL DOMINIO PÚBLICO VIARIO AFECTADO EN LA INNOVACIÓN URBANÍSTICA 2 (FRANJA PARA BULEVAR):

Como se puede comprobar en el documento de la Modificación Puntual N.º 19, en el Plan Parcial de Ordenación del polígono “Manzanares Zona de Unión”, la bolsa de aparcamiento que pretende calificarse como “Espacios Libres y Zonas Verdes” para la ejecución en un futuro de un bulevar, tiene la consideración de dominio público viario de titularidad municipal.

Asimismo, la vía de circunvalación que colinda con esta franja también es de titularidad municipal ya que la carretera adquirió la condición de vía urbana al ser cedida al municipio por el Ministerio de Fomento.

2. MENCIÓN EXPRESA DE LA PRESENCIA PRÓXIMA DE UNA HELISUPERFICIE:

Como se puede comprobar en la fotografía aérea adjunta, existe una helisuperficie en la margen derecha de la circunvalación que será tenida en cuenta durante el correspondiente desarrollo urbanístico. Por ello, con objeto de garantizar la seguridad aérea, una vez redactado el proyecto de urbanización del bulevar y antes de la ejecución de las obras, se solicitará informe al SESCOAM (Gerencia de urgencias, emergencias y transporte sanitario).





3. VERIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS CORRESPONDIENTES DE LOS ESTUDIOS DE RIESGOS EN EL MUNICIPIO:

Se adjunta informe redactado por el Servicio de Medio Ambiente de este Ayuntamiento.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 28 de septiembre de 2020 y Ayuntamiento Pleno de Sesión Ordinaria de 27 de septiembre de 2021.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta, en base a dos los cambios de Calificación de Suelo que se proponen, es la siguiente:

- En cuanto al cambio de Calificación Urbanística de la Parcela, de Propiedad Municipal, Calificada actualmente como Zona Verde: Ajustar la Calificación Urbanística de los 2.058,28 m² de Zona Verde, ubicada en el extremo Este, que falta por consolidar, del “Barrio Nuevo Manzanares”, por considerar que el nuevo Uso Dotacional Público y Privado mejorará el Uso de los Equipamientos en la zona.

- Por lo que respecta al cambio de Calificación Urbanística de la banda lateral de aparcamientos: Completar el cinturón peatonal perimetral del municipio mediante la ejecución del bulevar propuesto conectando peatonalmente el Barrio del Nuevo Manzanares con el Parque del Polígono (al norte) y con el bulevar existente en la avenida de Castilla-La Mancha (al sur).

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

Actualmente, el suelo afectado por la presente MP nº 19/POM, tiene la Clasificación de Suelo Urbano Consolidado, y tiene su origen en el desarrollo promovido

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



por el Instituto Nacional de Urbanización (INUR) del Plan Parcial del “Polígono Residencial Nuevo Manzanares”, Sectores II y III de la Zona de Unión y que fue desarrollado en el año 1975, anteriormente por tanto al Plan General de Ordenación Urbana al que vino a sustituir el Plan de Ordenación Municipal vigente a día de hoy en Manzanares.

A.- Por lo que respecta a los dos cambios de Calificación Urbanística de Suelo que se pretenden, ubicados ambos en la Zona denominada “Barrio Nuevo Manzanares”, estos se concretan en:

1.- Cambiarle la Calificación a 2.058,28 m² de Espacios Libres-Zona Verde de Sistemas Locales ubicados en la manzana delimitada por la carretera N-430 y las calles Encajeras, Molineros y Duque de Ahumada, de forma que la mencionada Zona Verde se traslada a lo largo de una franja de suelo sin Calificación expresa en el POM, cuya funcionalidad actual es la de aparcamiento, por lo que se considera Zona de Dominio Público Viario.

La nueva Calificación de los 2.058,28 m² será la de Uso Dotacional Público Privado.

Los parámetros urbanísticos de aplicación en las parcelas que conforman la manzana objeto de Ordenación son los establecidos en el artículo 5.11: Dotaciones Públicas y Privadas del POM vigente.

2.- Cambiarle la Calificación a 2.788,37 m² de suelo incluidos en un total de 4.216,54 m² considerados como Zona de Dominio Público Viario pasando a tener la nueva Calificación de Espacios Libres-Zona Verde, al objeto de complementar el cinturón peatonal perimetral del municipio mediante la ejecución de un nuevo bulevar propuesto al objeto de conectar peatonalmente el Barrio del Nuevo Manzanares con el Parque del Polígono, ubicado al norte, y con el bulevar existente en la avenida de Castilla-La Mancha ubicado al sur.

Los 2.788,37 m² del nuevo bulevar (nuevos Espacios Libres de Zona Verde de Sistemas Locales) se descomponen a su vez en dos lotes de 1.637,16 m² y de 1.151,21 m², con una anchura mínima de 13,39m y una anchura máxima de 13,86m, reuniendo por tanto las condiciones superficiales y formales que exige el Artículo 24.1.d) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, modificado por el Decreto 86/2028, de 20 de noviembre, de Medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los pequeños Municipios.

Los parámetros urbanísticos de aplicación en la parcela objeto de Modificación son los establecidos en el artículo 5.12: Espacios Libres y Zonas Verdes del POM vigente.

B.- Aprovecha además la presente Modificación Puntual para adaptar la manzana Dotacional de la Zona Sur del Barrio Nuevo Manzanares donde se encuentra: el Pabellón



Polideportivo, la Piscina Climatizada, el Parque Canino, el I.E.S. Pedro Álvarez de Sotomayor, el I.E.S. Azuer y el C.E.I.P. Enrique Tierno Galván a la realidad existente.

Este reajuste provoca la disminución de la superficie del Sistema General de Dotaciones y Equipamientos comunitarios de la localidad ya que, como se puede comprobar en los planos comparados de los que consta la Modificación Puntual la superficie dotacional de la manzana reflejada en el plano O-3 de Zonificación del POM de Manzanares con anterioridad a la presente Modificación es 63.798,68 m², mientras que la superficie resultante de la adaptación de la manzana a la realidad existente es 57.856,79 m², lo que supone una reducción del 9,31% correspondientes a viales y a zonas de aparcamiento existentes en la mencionada manzana.

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS SEGÚN ACUERDO DE LA CPOTyU DE SESIÓN DEL 22/SEPTIEMBRE/2021:

Al comportar la presente Modificación Puntual una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de Zonas Verdes o Espacios Libres anteriormente previstos, como es el caso, antes de la Aprobación Definitiva por parte de la CPOTyU, deberá complementarse 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 hacía referencia el Artículo 39.3 el Texto Refundido de la LOTAU, antes de la modificación que el mencionado punto ha sufrido con motivo de la entrada en vigor de la Ley SUMA (17 de marzo de 2021)

7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS SEGÚN ACUERDO DE LA CPOTyU DE SESIÓN DEL 22/SEPTIEMBRE/2021:

El Documento Técnico definitivo de la MP n° 19 que el Ayuntamiento de Manzanares remita en un futuro a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al objeto de ésta última la Apruebe Definitivamente, deberá recoger aquellas posibles cuestiones urbanísticas que llegado el caso pudiera exigir la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

8.- ACUERDO CPOTyU DE SESIÓN DEL 22/SEPTIEMBRE/2021:

Analizados todos los antecedentes administrativos y técnicos que recoge el Informe de la Ponencia Técnica de la Comisión, así como todas las justificaciones de carácter técnico que recoge el Texto Refundido de la MP n° 19 del POM de Manzanares, de versión septiembre/2021.

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

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



Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual nº 19/POM/Manzanares, de referencia, estando supeditada la futura Aprobación Definitiva de la misma a que se complete el Expediente Administrativo 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, todo ello conforme a lo que establecía el Artículo 39. 3 del Texto Refundido de la LOTAU, antes de ser modificado por la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas, al no serle aplicable ésta última a la presente Modificación al haber sido tramitada la misma antes de la entrada en vigor de la mencionada Ley SUMA (17 de marzo de 2021).

Si como consecuencia del Informe Vinculante de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el Texto Refundido de la MP nº 19 debiera ser vuelto a subsanar, dichas correcciones deberán ser incluidas en el documento técnico que en última instancia remita el Ayuntamiento de Manzanares al objeto de la futura Aprobación Definitiva de la misma por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

9.- NUEVA DOCUMENTACIÓN RECIBIDA POSTERIORMENTE AL ACUERDO DE LA CPOTyU DE SESIÓN DEL 22/SEPTIEMBRE/2021:

1.- En fecha 8 de octubre de 2021, se recibe el Informe Preceptivo Favorable en materia de accesibilidad, emitido en fecha 1 de octubre de 2021 por la Unidad Técnica de la Delegación Provincial de Bienestar Social.

2.- Además, el Ayuntamiento de Manzanares remite mediante Registro Electrónico de fecha 25 de noviembre de 2021, con nº de entrada 3.841.538, la siguiente documentación administrativa y técnica:

- El INFORME FAVORABLE, que establece el Artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU, emitido por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 29 de septiembre de 2021.
- El DICTAMEN (399/2021), que igualmente establece el Artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU, emitido por el Pleno del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha celebrado el 18 de noviembre de 2021, mediante el que se Informa Favorablemente el expediente de la MP nº 19 del POM de Manzanares que afecta a Zonas Verdes.
- Nuevo Texto Refundido del documento técnico de versión septiembre de 2021 (con fecha de firma 14 de octubre de 2021), posterior al acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de sesión 29 de septiembre de 2021.
- Se APRUEBA en los términos del informe de la ponencia.



ACUERDO CPOTyU:

Considerando todos los antecedentes administrativos y técnicos recogidos en el Informe de la Ponencia Técnica, 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 considerando por tanto que la mencionada Modificación Puntual está completa tanto respecto a la documentación administrativa que le resulta exigible como técnicamente en cuanto al documento técnico se refiere.

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.

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



Adoptada la Resolución Definitiva por parte de la CPOTyU, el Ayuntamiento de Manzanares deberá comunicarlo a la Viceconsejería de Administración Local y Coordinación Administrativa para su traslado al Consejo Consultivo, en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 6.3 del Reglamento de dicho órgano consultivo. Recibida la misma o en cualquier caso transcurridos tres meses desde la emisión del dictamen, si no se recibe advertencia expresa del Ayuntamiento de Manzanares. se procederá a la publicación del citado Dictamen en su página web.

2.4. - SANTA CRUZ DE MUDELA - Modificación Puntual nº 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, relativa a la redelimitación del Equipamiento Administrativo-Institucional “Casa-Cuartel de la Guardia Civil”, Calificado como Servicios Especiales, eliminando de dicha Calificación los terrenos de titularidad privada ubicados en la Calle Cristo nº 5, “Congelados Clazamar”, cambiando el uso a “Almacenaje y transformación inocua de productos”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro Electrónico:** 30 de marzo de 2021, nº 979.278.
- **Autor Documento Urbanístico:** Fernando Gallego Gutiérrez. Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Julio 2020
- **Población:** 4.085 Habitantes (I.N.E. 1-1-2020)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 19 de diciembre de 1989, BOP de 31 de enero de 1990.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Santa Cruz de Mudela a instancias de “CLAZAMAR, S.L.”, mediante Convenio Urbanístico suscrito entre ambos en fecha 28 de septiembre de 2021. Convenio Urbanístico que fue sometido a Información Pública de forma conjunta y a la misma vez con la que fue publicada la MP nº 9/NN.SS. tanto en el DOCM como en el Diario Lanza. Publicaciones realizadas en las que se hace referencia expresa a la existencia del referido Convenio, así como a la posibilidad de poder consultarlo junto con el Documento Técnico al que va asociado.

2.- OBJETO:

La Modificación Puntual de referencia tiene por objeto la redelimitación del Equipamiento Administrativo Institucional “Casa Cuartel de la Guardia Civil”, Calificado como Servicios Especiales en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico

**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



Municipal, ubicado en la Calle Cristo nº 3, eliminando del mismo los terrenos de titularidad privada correspondientes al número 5 de la mencionada Calle, cambiándole el Uso a éste último por el "Uso Industrial de Baja Intensidad para Actividades de almacenaje y transformación inocua de productos"

El cambio de Calificación del Suelo de la Calle Cristo nº 5, lleva aparejado además la creación de la nueva Normativa Urbanística reguladora del nuevo Uso, para lo que se crea el Capítulo XI bis, relativo a las "Normas Específicas en Zona de Ordenanza: Actividades de Almacenaje y Transformación Inocua de Productos en Suelo Urbano".

No obstante, hay que advertir, que además el objeto de la MP nº9/NN.SS. de ahora es adelantar en el tiempo lo que el futuro Plan de Ordenación Municipal, en fase de redacción y de Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento de Santa Cruz de Mudela a día de hoy, ya recoge, puesto que las Instalaciones Industriales (CLAZAMAR,S.L.), ya existentes y en funcionamiento sobre el suelo Recalificado y que se verán beneficiadas por ella, no solo pretenden regularizar su situación urbanística, sino que fundamentalmente necesitan ampliar las mismas.

3.- TRAMITACIÓN:

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

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

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 203, de 7 de octubre de 2020.
- Publicación Diario "Lanza Digital", de 29 (30) de septiembre de 2020.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Relación de municipios colindantes con el Término Municipal de Santa Cruz de Mudela, que han sido consultados, y que no han contestado al mencionado requerimiento:
 - Almuradiel.
 - Calzada de Calatrava.

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



- Castellar de Santiago.
- Granátula de Calatrava.
- Moral de Calatrava.
- Torrenueva.
- Torre de Juan Abad.
- Valdepeñas.
- Viso del Marqués.

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

- Únicamente se presenta el Informe relativo a Accesibilidad, emitido el 11 de enero de 2021 por el Servicio de Accesibilidad e Infraestructuras de la Consejería de Bienestar Social.
- Sin embargo, no se hace referencia de ningún tipo respecto de los Informes que deberían haber emitido al menos una Entidad competente en materia de Accesibilidad, así como el de la Agencia del Agua de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.
- 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, se asimila al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOT y U. IPT/CPOTyU que le fue remitido al Ayuntamiento de Santa Cruz de Mudela en fecha 1 de junio de 2021, con Registro de salida nº 560.271, para conocimiento y efectos oportunos del mismo.

- Informes Sectoriales:

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





Confederación Hidrográfica del Guadiana/Guadalquivir.		X	No se considera necesario en este momento, puesto que se trata de una Industria ya existente y en funcionamiento, sin embargo se debería solicitar llegado el momento de ampliar las Instalaciones Industriales a las que les afecta de forma exclusiva la MP nº 9/NN.SS..
Agencia del Agua de Castilla La Mancha		X	Deberá solicitarse necesariamente.
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento. (02/Diciembre/2020)		X	<i>“La modificación puntual objeto del informe está situado fuera de la zona de afección de la carretera. Los accesos desde la autovía no son objeto de modificación ni de estudio en este documento. Al respecto, y según establece el Artículo 16, ordenación del territorio y ordenación urbanística, de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras, el contenido de las variaciones no afecta a la zona de influencia de la autovía”.</i>
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.		X	No resulta necesario.
Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario.
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial.		X	No resulta necesario.
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico.		X	No resulta necesario.
Delegación Provincial competente en Materia de Salud (27/Octubre/2020)		X	<i>“La Modificación Puntual nº 9 de las NN.SS. de Planeamiento de Santa Cruz de Mudela no incumple lo exigido por la Legislación de Sanidad Mortuoria de Castilla-La Mancha”.</i>

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es





Informe relativo a Accesibilidad, emitido por el Servicio de Accesibilidad e Infraestructuras de la Consejería de Bienestar Social. (11/Enero/2021)	X		<i>“La modificación puntual presentada a informe contiene dos partes. La primera, se refiere a un cambio de calificación urbanística de parcela, lo que no afecta a la materia de accesibilidad objeto del presente informe. La segunda, se refiere a una modificación de ordenanzas. Analizada esta segunda modificación, se informa favorablemente a los efectos señalados”.</i>
Entidad competente en Materia de Accesibilidad.		X	Deberá solicitarse necesariamente.
Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes.		X	No resulta necesario.
Informe Sectorial, relativo al impacto y a la perspectiva de Género en el Planeamiento Urbanístico, emitido por la Delegación Provincial del Instituto de la Mujer de Castilla La Mancha en Ciudad Real.		X	Se considera que no resulta necesario puesto que no afecta a Planeamiento de Desarrollo. No obstante el Ayuntamiento debería valorar la necesidad del mismo

Compañía Suministro Eléctrico		X	Se considera que no resulta necesario puesto que no afecta a Planeamiento de Desarrollo. No obstante el Ayuntamiento debería valorar la necesidad del mismo.
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.
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Se considera que no resulta necesario puesto que no afecta a Planeamiento de Desarrollo. No obstante el Ayuntamiento debería valorar la necesidad del mismo.





Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información; o su Entidad Privada equivalente, como pudiera ser la mercantil Telefónica SAU(Artº 35,2 LGT)		X	Se considera que no resulta necesario puesto que no afecta a Planeamiento de Desarrollo. No obstante el Ayuntamiento debería valorar la necesidad del mismo.
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resultase afectada alguna Conducción o Instalación de algún Oleoducto no tenida en cuenta, o no considerada por él.

ADEMÁS, SE PRESENTAN LOS SIGUIENTES INFORMES:

- **Informe Ambiental emitido el 4 de noviembre de 2020 por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, relacionado con la Consulta Ambiental (Expte. CON-CR-20-5468) respecto de la Modificación Puntual nº 9 de las NN.SS. de Santa Cruz de Mudela, que afecta al cambio de Uso del Suelo de la Calle Cristo nº 5 (Clazamar, S.L.), cuyo contenido por considerarse determinante se transcribe total y literalmente a continuación:**

Vista la documentación aportada de Julio 2020, se comunica lo siguiente:

1) Conforme con la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha (art. 4.2.f), la innovación planteada no resulta 'modificación menor' al considerarse que los cambios en las características del plan aprobado no constituyen variación fundamental de la estrategias, directrices y propuestas o de su cronología y que tampoco se producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia, por lo que no se precisa la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica previsto.

2) Se ha tenido en cuenta que la actividad industrial alimentaria existente está consolidada en el tiempo y, por tanto, asumida respecto la vecindad.

3) No consta la tramitación actualizada de nuevo planeamiento general urbanístico del municipio.

4) Este informe debe incorporarse al expediente urbanístico y, en su caso, incluirlo en la información pública que corresponda.

- **Informe de la Delegación en Ciudad Real del Ministerio de Economía y Hacienda, (Gerencia Territorial del Catastro-Patrimonio del Estado) emitido en fecha 26 de octubre de 2020, relativo a la afección de la Modificación Puntual de referencia respecto de la "Casa Cuartel de la Guardia Civil", ubicada en la Calle Cristo nº 3, colindante con el suelo al que se le cambia el Uso, ubicado en la Calle Cristo nº 5, y del que se destaca a continuación el literal de la conclusión del mismo:**

**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



“Por ello, se considera, sin entrar a informar con respecto a otros aspectos o afecciones urbanísticas que no son competencia de esta Unidad Técnica, que el proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias municipales para recalificación de suelo urbano residencial de uso servicios especiales a uso urbano industrial de baja intensidad en Santa Cruz de Mudela:

– No afecta negativamente a las condiciones de aprovechamiento de los inmuebles del Estado.

– Sí podría afectar negativamente a los intereses del Estado ante la hipótesis de una ampliación de las instalaciones de la Casa Cuartel de la Guardia Civil, perdiendo los suelos limítrofes la calificación de Servicios Especiales.”

En relación a esta conclusión y al objeto de considerar la procedencia de realizar alegaciones por parte de la Dirección General del Patrimonio del Estado se solicita aclaración acerca del alcance de la modificación urbanística en curso. En particular, si a consecuencia de la reducción del área calificada como Servicios Especiales que corresponde al ámbito espacial de la parcela 9578101-VH5797N, sita en C/ Cristo nº 5, su uso resultante no será compatible una vez aprobada la modificación con el uso de Servicios Especiales establecido en beneficio de la parcela 9578102-VH5797N, C/ Cristo nº 3, de titularidad pública actual Casa Cuartel de la Guardia Civil.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 25 de marzo de 2021.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la presente Modificación Puntual está basada en la regularización de la situación urbanística de la mercantil CLAZAMAR S.L., la cual tiene su actividad principal de cocedero de mariscos, almacenaje y distribución de productos congelados, estando instalada en la C/ Cristo nº 5 desde hace más de 15 años, encontrándose todo lo edificado en régimen de “Situación de Fuera de Ordenación”, al haberse construido en su día, sin las preceptivas licencias por incompatibilidad con la Clasificación del Suelo sobre el que se ubican, al tratarse de Suelo Urbano para Servicios Especiales, lindando con el Cuartel de la Guardia Civil, ubicado en la C/ Cristo nº 3.

Por todo ello, mediante la Modificación Puntual de referencia no solo se regularizará la situación urbanística de las Instalaciones Industriales de “Clazamar, S.L” sino que además se facilitará la futura ampliación de las mismas, para lo que se crea una Ordenanza Urbanística específica.

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



5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La presente Modificación Puntual, plantea de forma paralela los siguientes objetivos:

1.- El cambio de Calificación del Suelo de la parcela ubicada en la Calle Cristo nº 5, donde se localizan las Instalaciones Industriales de “Clazamar, S.L.”, actualmente en funcionamiento y con intenciones de ampliar la actividad.

2.- La creación de una nueva Ordenanza Edificatoria, específica y concreta, que permita no solo Legalizar la Instalaciones Industriales ya existentes en dicha dirección, sino facilitar además la ampliación de las mismas.

1.- Por lo que respecta al Cambio de Calificación:

Centrándonos por tanto en el suelo afectado por la Recalificación, los datos catastrales más significativos de la parcela de la Calle Cristo nº 5, a la que se le cambia la Calificación, son los siguientes:

- Referencia catastral: 9578101VH5797N0001IF.
- Localización: Calle Cristo nº 5.
- Superficie: 5.479 m².
- Titularidad: Privada.

Por lo que respecta a la parcela de la Calle Cristo nº 3, donde se ubica la “Casa Cuartel de la Guardia Civil” (Ref. Cat. 9578102VH5797N0001JF), la superficie de la misma asciende a 1.923,00 m²s

El reparto superficial con sus respectivos Usos, después de cambiarle la Calificación a la parcela de la Calle Cristo nº 5, será el que se refleja en el siguiente cuadro comparativo:

Parcelas catastrales afectadas	Servicios Especiales	Almacenaje y transformación inocua de productos en suelo urbano
Calle Cristo nº 3, Cuartel Guardia Civil Ref. Catast. 9578102VH5797N0001JF	1.923 m ² s	0 m ² s
Calle Cristo nº 5e, Clazamar, S.L. Ref. Catast. 9578101VH5797N0001IF	0 m ² s	5.479 m ² s
Superficie Total	1.923 m² s	5.479 m²s

Como se puede comprobar, entre las dos parcelas afectadas por la Modificación Puntual, la superficie total ascendería a 7.402,00 m²s, tratándose en ambos casos, antes y después de la Modificación, de Suelo Urbano Consolidado.



Actualmente, el Uso que viene desarrollándose en el suelo de la Calle Cristo nº 5, es el siguiente: Almacén y oficinas de la empresa privada “Clazamar, S.L.”. Existen además una nave de almacenaje en una sola planta en la mayor parte de su superficie, así como una zona de oficinas en dos plantas, integradas en el volumen de la nave. La superficie construida total actual asciende a 1.892,00 m²c, repartidos de la siguiente forma:

METROS CONSTRUIDOS TOTALES	
Planta Baja	
Zona almacenaje	1.208,00
Zona Oficinas	342,00
Total Planta Baja	1.550,00
Planta + 1	
Zona almacenaje	0,00
Zona oficinas	342,00
Total Planta Primea	342,00
Total techo edificado	1.892,00

2.- Por lo que respecta a la nueva Normativa Urbanística:

2.1.- Se plantea la adaptación del Artículo 1 de las NN.SS., incorporándole un nuevo apartado b) en la introducción del **Título IV. División de Zonas**, con una nueva zona, de forma que:

Título IV. Normas Específicas en Suelo Urbano. División en Zonas: (Actualmente)
El Suelo Urbano, a los efectos de regulación de la edificación y uso, se divide en las zonas delimitadas en los planos de zonificación de las presentes Normas, que son las que a continuación se enumeran:

- a) Residencial Urbano.
- b) Servicios Especiales.
- c) Espacios Libres Públicos Urbanos. Introducción del Título IV (nueva redacción):
Título IV. Normas Específicas en Suelo Urbano. División en Zonas: (Nueva redacción)
El Suelo Urbano, a los efectos de regulación de la edificación y uso, se divide en las zonas de ordenanzas delimitadas en los planos de zonificación de las presentes Normas, que son las que a continuación se enumeran:

- a) Residencial Urbano.
- b) Actividades de Almacenaje y Transformación Inocua de productos en suelo urbano.
- c) Servicios Especiales.
- d) Espacios Libres Públicos Urbanos.

2.2.- Con cambio de calificación a “Almacenaje y transformación Inocua de productos en suelo urbano”, la parcela de la Calle Cristo nº 5, de Titularidad Privada, tendrá los siguientes parámetros urbanísticos, según lo previsto en el nuevo **CAPÍTULO XI bis de las NNSS, cuyas nuevas “Normas Específicas en Zona de Ordenanza:**



Actividades de Almacenaje y Transformación Inocua de Productos, en Suelo Urbano”, que constará de 10 nuevos Artículos y que se reflejan literalmente a continuación:

Artículo 11.11. OD. Definición, objetivos y ámbito de aplicación.

1. La zona de ordenanza Actividades de almacenaje y transformación inocua de productos en suelo urbano comprende las áreas destinadas a actividades de pequeña y mediana industria de transformación inocuas, almacenaje, así como a actividades terciarias; todas ellas compatibles con el entorno urbano.

2. El objetivo de esta ordenanza de zona es la consecución de una adecuada integración de las actividades industriales y comerciales inocuas en el tejido y paisaje urbano.

3. La presente ordenanza establece las condiciones de la edificación, de uso y de estética, aplicables en el ámbito delimitado en los planos de ordenación detallada como Actividades de almacenaje y transformación Inocua de productos en suelo urbano (AI).

Artículo 11.12. OD. Condiciones de uso.

1. Uso mayoritario: Industrial de almacenaje e Industrial productivo en categoría 1ª (Industria general), siempre que se trate de actividades inocuas compatibles con el entorno urbano residencial.

2. Usos compatibles: A) Industrial productivo en categoría 3ª, siempre que se trate de actividades inocuas compatibles con el entorno urbano residencial. B) Terciario: a) Comercial. b) Hostelería y restauración. c) Oficinas de cualquier categoría. C) Dotacional de carácter tanto público como privado en cualquier categoría.

3. Usos prohibidos: Los no indicados en los apartados anteriores.

Artículo 11.13. OD. Condiciones de parcela.

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

- La superficie mínima será de 5.000 metros cuadrados.
- El lindero frontal tendrá una dimensión igual o mayor a 10 metros.
- La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor a 10 metros.

Artículo 11.14. OD. Tipología y posición de la edificación.

Se admitirá tanto tipología de edificación alineada a vial como edificación aislada.

Artículo 11.15. OD. Ocupación máxima de parcela.

- La ocupación máxima de la parcela sobre rasante será del 80%.
- La ocupación máxima en la primera planta bajo rasante será del 100% de la parcela.



Artículo 11.16. OD. Altura máxima y número máximo de plantas.

1. Con carácter general el número máximo de plantas sobre rasante será de 2, excepto en aquellas calles previstas en el ANEXO (Callejero) con 3 plantas
2. Bajo rasante se permite 1 planta, quedando prohibido el uso de los mismos para locales de trabajo.
3. La altura máxima de la edificación sobre rasante, medida en metros, será de 10 metros.
4. Sobre la altura máxima permitida sólo serán admisibles los elementos de instalaciones indispensables para el funcionamiento de la industria; siempre por razones técnicas justificadas derivadas de las características particulares de la implantación y respondan a un diseño acertado. No obstante, requerirá informe previo favorable de los servicios técnicos municipales.
5. Cualquier actuación que se proponga deberá analizar la incidencia de las alturas propuestas en el soleamiento de las parcelas del entorno, evitando limitar las horas de soleamiento natural.

Artículo 11.17. OD. Edificabilidad máxima.

1. La edificabilidad máxima sobre rasante será la superficie resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 1,00 metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de suelo.
2. La edificabilidad máxima bajo rasante coincidirá con la superficie de la parcela.

Artículo 11.18. OD. Altura libre.

La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante será de 450 centímetros para las zonas destinadas a usos industriales, 350 centímetros para las destinadas a usos terciarios comerciales y 280 centímetros para las destinadas al resto de usos compatibles regulados en estas Normas urbanísticas; permitiéndose la reducción de este parámetro hasta un mínimo de 250 centímetros en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

Artículo 11.19. OD. Carga y descarga.

Se preverá el espacio necesario en el interior de las parcelas para realizar trabajos de carga y descarga, según justificación razonada del proyecto de implantación de la actividad.

Artículo 11.20. OD. Condiciones estéticas y de composición.

1. Se admiten cubiertas planas o inclinadas.
2. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen, para ello se asegurará y justificará



la calidad visual desde el espacio público, debiéndose prestar especial atención a los accesos por carretera al núcleo urbano.

3. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

4. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

5. Los espacios libres de las parcelas, especialmente aquellos visibles desde el espacio público, deberán tratarse de tal manera que la pavimentación se complemente con elementos de jardinería, decoración exterior, etc.

6. Como norma general, el ancho de los accesos rodados a las parcelas no será superior a 5 metros. Se permitirán anchos superiores cuando se justifique su necesidad para el correcto funcionamiento de la actividad.

7. Las puertas de acceso a las parcelas no podrán invadir la vía pública.

8. El Ayuntamiento podrá autorizar el rebaje del bordillo y tramo de acera situado en el frente de los accesos rodados, siempre que se respeten las pendientes máximas fijadas en la legislación sobre accesibilidad para los vados, y no afecte a los itinerarios peatonales accesibles.

9. Cuando sea necesario establecer rampas, se ejecutarán en el interior de la parcela, con un tramo de acuerdo mínimo de 5 metros a partir de la alineación oficial, y tendrán una pendiente máxima del 12% en las calzadas y del 6% en las aceras o accesos peatonales.

En el siguiente cuadro se resumen y se comparan los actuales y los nuevos Parámetros Urbanísticos más significativos aplicables a la parcela de Cristo nº 3, pudiéndose comprobar la evidente reducción de Edificabilidad Máxima y por tanto de Aprovechamiento Urbanístico que se produce con el cambio de Calificación, lo que justificaría no tener que establecer ninguna Cesión de Aprovechamiento ni el establecimiento de Estándares de Calidad Urbana.

	Según las NN.SS. vigentes	Según la Modificación Puntual nº 9 de las NN.SS.
Calificación	Servicios Especiales	Actividades de almacenaje y transformación inocua de productos en suelo urbano
Usos permitidos	Equipamientos (públicos y privados)	Industrial de almacenaje e Industrial productivo en categoría 1ª (Industria general), siempre que se trate de actividades inocuas compatibles con el entorno urbano residencial
Fondo máximo edificable	20 metros	No se limita
Altura máxima	3 plantas, 10 metros.	3 plantas, 10 metros.
Edificabilidad máxima	14.099,25 m ² c.	5.479,00 m ² c.

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



Coefficiente de edificabilidad	2,57 m ² c/m ² . (resultado de aplicar otros parámetros)	1,00 m ² c/m ² .
Aprovechamiento urbanístico	14.099,25 u.a.	5.479,00 u.a.

En el Documento Técnico se justifica, en éste caso concreto, la equivalencia que existiría entre Edificabilidad y Aprovechamiento, por lo que, en definitiva, lo que se sacaría en conclusión respecto del cuadro comparativo anterior sería la evidente disminución del “Aprovechamiento Urbanístico” que supone la nueva Calificación de suelo, cifrándose éste en: **14.099,25 u.a. – 5.479,00 u.a.= 8.620,25 u.a.**

Disminución de Edificabilidad/Aprovechamiento Urbanístico que justificaría que en las NN.SS. se continúen manteniendo:

- Las Dotaciones Públicas y los Sistemas Generales
- Los parámetros globales de la Zona de Ordenación.
- La Ordenación Estructural y del Modelo Urbano.

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS SEGÚN INFORME REMITIDO AL AYUNTAMIENTO. ARTÍCULO 135. 2. b) /RPLOTAU:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con la “solicitud” de los siguientes Informes:

- Informe de la Agencia del Agua de la Consejería a Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.
- Informe de, al menos, una Entidad competente en materia de Accesibilidad.
- Informe de la Dirección General de la Guardia Civil, dependiente del Ministerio del Interior.

7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS SEGÚN INFORME REMITIDO AL AYUNTAMIENTO. ARTÍCULO 135. 2. b) /RPLOTAU:

- Al Documento Técnico de la MP nº9/NN.SS., deberá incorporarse a escala gráfica 1:2000, el nuevo Plano PB-3 de las NN.SS. (modificado como consecuencia del cambio de Calificación de “la parcela/suelo de la Calle Cristo nº 5), relativo a “Zonificación (Asignación de usos) Estructura Urbana”.

-Igualmente, deberá quedar expresamente justificada (La no afección) de la observación recogida en la conclusión del Informe, fechado el 26 de octubre de 2020, de la Delegación en Ciudad Real del Ministerio de Economía y Hacienda (Gerencia Territorial del Catastro-Patrimonio del Estado), cuyo literal es el siguiente:

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



“En relación a esta conclusión y al objeto de considerar la procedencia de realizar alegaciones por parte de la Dirección General del Patrimonio del Estado se solicita aclaración acerca del alcance de la modificación urbanística en curso. En particular, si a consecuencia de la reducción del área calificada como Servicios Especiales que corresponde al ámbito espacial de la parcela 9578101-VH5797N, sita en C/ Cristo nº 5, su uso resultante no será compatible una vez aprobada la modificación con el uso de Servicios Especiales establecido en beneficio de la parcela 9578102-VH5797N, C/ Cristo nº 3, de titularidad pública actual Casa Cuartel de la Guardia Civil”.

-Relacionado directamente con el apartado anterior, y dado que este informe es posterior a la fecha de redacción del documento técnico de la MP, por lo que respecta a la “Casa Cuartel de la Guardia Civil”, aun constatándose la no afección de esta Modificación Puntual a la misma, el Ayuntamiento deberá justificar, que con el cambio de Calificación de los 5.479,00 m2s de la Calle Cristo nº 5, la mencionada edificación, en aplicación de los parámetros urbanísticos correspondientes establecidos en las NN.SS., no queda en “Situación de Fuera de Ordenación”

8.- NUEVA DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA Y TÉCNICA REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE MUDELA:

El Ayuntamiento de Santa Cruz de Mudela, como consecuencia del envío del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU en fecha 01 de junio de 2021, remite en fechas 07, 18 y 29 de junio de 2021, y 21 y 28 de octubre de 2021, la siguiente nueva Documentación Administrativa y Técnica respectivamente, relacionada con los apartados 6 y 7 anteriores, al objeto de completar el expediente de la MP nº 9/NN.SS.

Documentación Administrativa:

- Justificación de la solicitud de Informe, de fecha 1 de junio de 2021, dirigida a la Entidad competente en materia de Accesibilidad, Cocemfe-Oretania.
- Justificación de la solicitud de Informe, de fecha 1 de junio de 2021, dirigida a la Dirección General de la Guardia Civil-Madrid, así como reiteración de la misma solicitud de Informe de fecha 19 de octubre de 2021.
- Informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, de fecha 16 de junio de 2021, del que se resalta el siguiente literal: “La actuación propuesta no incide en los proyectos u obras a que hace referencia la Ley 12/2012, ya que no supone incremento respecto a la demanda de abastecimiento ni de depuración, ni afecta a ninguna infraestructura de nuestra competencia, por lo que no hay impedimento relacionado con las competencias de la Agencia del Agua para que continúe la tramitación”
- Informe Favorable del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes, de fecha 24 de junio de 202, por considerarlo “Compatible” con la preservación del Patrimonio Cultural de la localidad siempre y cuando, antes de la Aprobación Definitiva de la MP nº 9/POM, se incorporen en dicho documento técnico los dos condicionantes que se recogen de forma expresa en el mencionado Informe.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



Considerándose por tanto que el Expediente Administrativo está completo y es correcto.

Documentación Técnica:

Nuevo documento técnico de la MP nº 9/NN.SS., de versión noviembre de 2021, remitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Mudela el 28 de octubre de 2021, del que se comprueba que se le han incorporado los siguientes apartados, con sus correspondientes contenidos:

-2.7 Justificación del cumplimiento de las (3) Observaciones Técnicas del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU de fecha 28 de mayo de 2021, y que le fue enviado al Ayuntamiento el 1 de junio de 2021.

-2.8 Justificación del cumplimiento de los condicionantes del Informe del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación Cultural y Deportes de fecha 24 de junio de 2021.

Considerándose por tanto que el Documento Técnico está completo y es correcto.

ACUERDO CPOTyU:

Teniendo en cuenta la nueva Documentación Administrativa y Técnica remitida por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Mudela, y a la que se hace referencia expresa en el apartado 8 del Informe de la Ponencia Técnica. 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.

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.

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.

3.- ESTUDIOS DE DETALLE

3.1. - SANTA CRUZ DE MUDELA - Estudio de Detalle de la Manzana 01 del Sector Urbanizable Industrial Municipal SU-PI-2, denominado Polígono Industrial “Campo de la Aviación” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, (ED/M.01/SU-PI-2/NN.SS.), que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro Electrónico: 21 de octubre de 2021, Entrada nº 3.449.301.

Autor Documento Urbanístico: Arturo Álvarez Labarga, Arquitecto Superior.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No

Fecha Redacción Documento: marzo 2021

Población: 4.085 Habitantes (I.N.E. 1-1-2020)

Promotor Estudio de Detalle: Translogística Centro, S.L. (Transcentro Marín)

Informe Técnico Municipal: Se aporta, fue emitido en fecha 2 de junio de 2021. Se destaca del mismo lo recogido en cuanto a que la documentación presentada sea apta para remitir a la Delegación Provincial de Fomento. No obstante, también realiza la observación respecto de que “no se aporta gráficamente la comparativa de volúmenes resultantes de las alineaciones solicitadas y vigentes”

Exposición Pública realizada:

- DOCM nº 161, de 23 de agosto de 2021.
- Lanza, de 16 de agosto de 2021.

**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



Trámite Administrativo seguido por el Estudio de Detalle de referencia y envío a la CPOTyU para su Informe Preceptivo:

- Artículo 38 del Texto Refundido de la LOTAU y Artículo 145 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.
- Providencia de Alcaldía de fecha 19 de octubre de 2021.

INFORME:

El ámbito del presente Estudio de Detalle es la Manzana 01 del Sector Urbanizable Industrial Municipal SU-PI-2, denominado “Campo de la Aviación” (ED/M.01/SU-PI-2), tiene una superficie neta total de 9.343,00 m²s, y su redacción facilitará la construcción de una “Nave Logística de Almacenamiento y Distribución de Agua y Leche Envasada”, proyecto éste último que está siendo objeto de estudio al objeto de poder acogerse a lo que establece la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios de Castilla-La Mancha.

El ED/M.01/SU-PI-2, plantea el “Reajuste de Alineaciones” contempladas en el Plan Parcial de Desarrollo del mencionado Sector para la Manzana 01, cuyo PAU figura Inscrito en la Sección Primera del Registro de PAUs con el nº 68, estando prevista su ejecución en seis Fases, estando el ámbito del Estudio de Detalle dentro de la Fase 1 ya urbanizada.

El ámbito de la Manzana M.01 se considera por tanto como una “Unidad Urbana Equivalente” de Suelo Urbano Consolidado, estando delimitada físicamente de la siguiente forma:

- Al norte con la calle “D”
- Al sur Zona verde ZV-2.
- Al este, suelo rustico
- Al oeste calle “A” (Parcelas de la 1 a la 11 del Polígono Industrial)

El reajuste de Alineaciones que plantea el Estudio de Detalle de referencia consiste únicamente en modificar el Retranqueo que establece el Artículo 9 relativo a las “Condiciones Particulares de la Zona” de la Normativa Urbanística del Sector SU-PI-2, y que fue modificada mediante la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del Plan Parcial de Desarrollo del Sector Urbanizable Industrial SU-PI-2, que fue Informada en CPOTyU de sesión del 7 de noviembre de 2019, y posteriormente Aprobada Definitivamente mediante acuerdo de Ayuntamiento Pleno del 29 de agosto de 2019 (DOCM del 5 de septiembre de 2019).

Concretamente, el Retranqueo que puntualmente se modifica, lo regula el apartado 9.1.2, del mencionado Artículo, relativo a “Retranqueos a Linderos” en parcelas con fachadas a dos calles, pasando de 10,00 m a 5,00 m en la fachada principal del 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.castillalalamanca.es



reajuste que afectará únicamente al retranqueo de la edificación que debe realizarse respecto del frente que tiene la Manzana 01 hacia la calle “A”, no viéndose afectado el Retranqueo correspondiente a la calle “D”, continuando manteniéndose éste último en 6,00 m.

La posibilidad de Redactar Estudios de Detalle en el ámbito del Sector SU-PI-2 queda recogida en el Apartado 1.3. Desarrollo, del Título I. Normas de carácter general, Capítulo I. Generalidades de las NN.SS. de Santa Cruz de Mudela, previéndose el uso de la figura del Estudio de Detalle cuando fuese necesario, remitiéndolos a los requisitos legales pertinentes.

Por lo demás, el ED/M.01/SU-PI-2. respeta y no altera los Parámetros Urbanísticos más significativos establecidos en el Plan Parcial de Desarrollo del PAU del Sector Urbanizable Industrial que se indican a continuación:

- Tipología Edificatoria.
- Parcela Mínima Edificable.
- Frente Mínimo de Fachada.
- Edificabilidad Neta Máxima sobre Parcela.
- Ocupación Máxima sobre Parcela.
- Altura Máxima de la Edificación.
- Retranqueos a linderos.
- Etc.

Por tanto, quedaría garantizado que la reducción del Retranqueo de 10,00 m a 5,00 m respecto de la calle “A”, no supondría ningún incremento de Edificabilidad Neta Industrial sobre la Manzana M.01.

- ❖ D. Jesús Motos Martínez –Esparza señala que hay un informe ambiental relativo a este asunto de 15 de marzo de 2019 pero que no afecta al fondo de la cuestión.
- ❖ D. Antonio Mateo Sánchez le solicita que nos lo haga llegar porque no se tenía constancia.
- ❖ Se APRUEBA en los términos del informe de la ponencia.

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establecen, tanto el Artículo 10.1.f) 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, como el Artículo 38.1.b), 2. del Texto Refundido de la LOTAU, acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle de referencia por considerar que se ajusta a lo que para este tipo de Documentos Urbanísticos establecen el Artículo 28 del Texto Refundido de la LOTAU y los Artículos 72 a 75 del Reglamento de Planeamiento de 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



LOTAU; además de considerarlo ajustado también a lo que se establece en el Plan Parcial de Desarrollo del Sector Urbanizable Industrial Municipal SU-PI-2, denominado “Campo de la Aviación”

Todo ello sin perjuicio de los Informes Sectoriales que dada la naturaleza del Estudio de Detalle y de la ubicación física del ámbito del mismo, pudieran resultar necesarios siempre antes de la Aprobación Definitiva por parte del Ayuntamiento de Santa Cruz de Mudela.

No obstante, antes de Aprobar Definitivamente el ED//M.01/SU-PI-2/NN.SS. deberán comprobar que la documentación gráfica del mismo se ajusta en general a la que exige el Artículo 75 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y en particular en cuanto a lo que establece el apartado b) del punto 3 del mismo, respecto al Plano de Ordenación que refleje los volúmenes en el ámbito correspondiente y su entorno.

Aprobado Definitivamente el presente Estudio de Detalle por parte del Ayuntamiento, deberán remitir un ejemplar en soporte papel, más la correspondiente copia digital, del mismo convenientemente Diligenciado, al objeto de que sea Inventariado y Depositado en el Registro de Planeamiento Urbanístico Municipal que existe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento.

4.- SUELO RUSTICO

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

4.1.1. - ARGAMASILLA DE ALBA - Expediente 35/2021 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la EJECUCIÓN DE UNA INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA DE AUTOCONSUMO DE 720,00 KWp, promovido por RIEGOS CATALÁN, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 20, Parcela 26, con acceso a parcela desde camino de servicio paralelo a la A-43 y desde el camino público de “Catalina”
- **Suelo, según el POM Aprobado Definitivamente en CPOTyU del 23 de mayo de 2019 y únicamente pendiente de publicar a día de hoy:** Rústico de Reserva.
- **Suelo, según las NN.SS. vigentes:** Suelo No Urbanizable, Agrícola y Forestal.
- **Superficie de la parcela:** 73.498,00 m²s

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- **Superficie ocupada por la PSF:** 4.938,42 m²s
- **Superficie construida existente:** 2.805,00 m²c
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico de Instalación Fotovoltaica de Autoconsumo. Jorge Rivas Piñeiro, Ingeniero Técnico Industrial.
- **Breve Descripción del Uso:**

La Calificación Urbanística tiene por objeto la instalación de un sistema de generación de energía eléctrica mediante Energía Solar Fotovoltaica que conectará con la red eléctrica interior de baja tensión del inmueble al que se la suministrará (Fábrica existente).

La Instalación Solar Fotovoltaica (ISF) estará compuesta por 1.800 módulos de 400 Wp por unidad, alcanzando una potencia pico de 720 kWp. La potencia nominal total de la planta está prevista que sea de 660 kW

La Clasificación en cuanto a la modalidad de ISF, será la de “Autoconsumo sin excedentes”, estando exenta por tanto de permisos de accesos y conexión con la compañía distribuidora de la zona, ya que el punto de vertido estará ubicado en el inmueble al que se le dotará del Autoconsumo eléctrico.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 345.000,00 €.
- **Trámite anterior:** En Comisión Provincial de Urbanismo de sesión del 10 de mayo de 2001, se le Otorgó Calificación Urbanística a una “Nave destinada a almacén y a fábrica de tuberías de regadío con una superficie total construida de 2.302,16 m²c” ubicada en la parcela 26 del polígono catastral 20, sobre la que ahora se plantea ubicar la Instalación Solar Fotovoltaica destinada al Autoconsumo de las instalaciones existentes.

Las instalaciones a las que la CPU del 10 de mayo de 2001 les Otorgó Calificación Urbanística comprendían lo siguiente: Nave almacén de 565,44 m², nave taller 1 de 535,04 m², taller 2 de 110,40 m², taller de mantenimiento de 84 m², porche 1 de 74,40 m² y porche 2 de 932,88 m².

Así mismo en la parcela, ya existía entonces una edificación de 3 plantas con una superficie total construida de 180,78 m².

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, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad

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



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, así como a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico actualmente vigentes en Argamasilla de Alba y al futuro Plan de Ordenación Municipal de dicha localidad que fue Aprobado Definitivamente en CPOTyU de sesión del 23 de mayo de 2019 estando pendiente a día de hoy únicamente de su publicación, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico; quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras o, según proceda, del comienzo de las mismas, a:

1. Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del cumplimiento de las condiciones recogidas en el:
 - Informe relativo a la consulta “INSTALACION FOTOVOLTAICA DE AUTOCONSUMO T.M. DE ARGAMASILLA DE ALBA (CIUDAD REAL) (Exp. CON-CR-21-5950)”, situado en el término municipal de Argamasilla de Alba (Ciudad Real), cuyo promotor es ENERGIA, INNOVACION Y DESARROLLO FOTOVOLTAICO, S.L. (Riegos Catalán, S.L.), emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible el 14 de octubre de 2021.
2. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
3. Exigir, siempre que proceda, el establecimiento del Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados que establece (Artículo 38, 1, 3º) el Decreto 242/2004 del 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, e) del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca 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.)

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



- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63, 1, 2º, d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17, d) del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40, 2, c) 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.

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.

D) Al tratarse de una Instalación de potencia superior a 100 kW, aunque se realice sin vertido, deberá ”Inscribirse en el Registro Administrativo de Autoconsumo de Energía Eléctrica regulado en el Real Decreto 244/2019, de 5 de abril, por el que se regulan las condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica”; por lo que la puesta en servicio de la misma, queda condicionada al trámite de comunicación para la Inscripción establecida en el mencionado Decreto 244/2019.

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 justificarse 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. Así como comprobar igualmente, que la



Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU para el “Uso Dotacional de Equipamientos Energéticos de titularidad privada”.

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

4.1.2. - BOLAÑOS DE CALATRAVA - Expediente 08/2021 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la EJECUCIÓN DE LA FASE 4ª DE LAS INSTALACIONES DE ELIMINACIÓN DE RESIDUOS EN VERTEDERO CONTROLADO Y REDUCCIÓN DE CAPACIDAD DEL VASO DE AMIANTO, promovido por IGNEA MEDIOAMBIENTE, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 32, Parcela 44, Finca “Las Herrerías” con acceso a las instalaciones desde la Carretera de titularidad local CR-5213 de Bolaños de Calatrava a Moral de Calatrava, PK 1,725, margen derecha. Sobre la parcela existió, hasta su abandono definitivo de labores, la “Concesión de Explotación Minera de basalto denominada Herrerías II” (CRC12747).
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Extractiva y Natural por Elementos Geomorfológicos según el actual POM de Bolaños de Calatrava, ya que anteriormente, con las NN.SS. a las que vino a sustituir el mencionado POM, la Clasificación del Suelo de la parcela a la que afecta la presente Calificación Urbanística era la de Suelo No Urbanizable Común (Suelo Rústico de Reserva), motivo por el que la 3ª Fase anterior a la presente Calificación Urbanística fue de competencia Municipal.
- **Superficie total según Autorización Ambiental Integrada, de Expediente AAI-CR005, mediante Resolución del 11 de diciembre de 2008 de la Dirección General de Evaluación Ambiental:** 49,40 Has.
- **Superficie total del Vaso de vertido:** 398.120,00 m²s
- **Superficie ocupada total, incluida la de la 4ª Fase que se amplía del proyecto inicial:** 159.838,00 m²s (*), correspondientes a los 149.958,00 m²s de ampliación de la superficie ocupada por el Vaso 1, mas los 21.434,00 m²s de ampliación de la superficie ocupada por el Vaso 2.
(*). Debe tenerse en cuenta que la superficie total ocupada por el vertedero no coincide con la suma de las superficies de los Vasos 1 y 2, puesto que hay parte de la superficie del Vaso 1 que se solapa con los taludes del Vaso 2.



- **Superficie ampliación de la 4ª Fase:** 159.838,00 m²s total -78.534,00 m²s de la 3ª Fase = 81.304,00 m²s de la 4ª Fase.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** POM
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Constructivo de la Fase 4ª de las Instalaciones de Eliminación de Residuos en Vertedero Controlado y Reducción de la Capacidad del Vaso de Amianto. Luis F. Plaza Beltrán, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

- **Breve Descripción del Uso:**

Básicamente, lo que plantea la Calificación Urbanística de referencia es la ampliación de la capacidad del vertedero actual mediante el desarrollo de la 4ª Fase del mismo, dándole prioridad además a la ampliación del Vaso 1, frente a la del Vaso 2, viéndose reducida la capacidad de éste último, y que precisamente es en el que se vienen almacenando actualmente los residuos de amianto, fibrocemento y otros residuos compatibles con éstos, lo que provocará la posibilidad de ampliar la capacidad de otros residuos no peligrosos frente al resto de residuos peligrosos.

El Centro de Tratamiento y Eliminación de Residuos de Bolaños de Calatrava, propiedad de IGNEA MEDIOAMBIENTE, obtuvo la Autorización Ambiental Integrada mediante Resolución del 11 de diciembre de 2008 de la Dirección General de Evaluación Ambiental (Nº de Expediente AAI-CR005), con las siguientes características más representativas:

- Superficie Total: 49,4 Has
- Volumen Bruto Total: 7.014.000 m³
- Cantidad Total Autorizada: 4.634.000 toneladas

La ejecución del vertedero se está desarrollando por fases, las cuáles van conformándose con el objeto de dar respuesta a las continuas demandas de entrada de residuos.

La última de las fases ejecutadas, hasta la fecha, se corresponde con el Proyecto de Ampliación Fase 3ª de la instalación de eliminación de residuos en vertedero controlado de Bolaños de Calatrava (Ciudad Real), proyecto que quedó finalmente definido el 3 de noviembre de 2015.

Ante la previsión de agotamiento de la Fase 3 del vertedero, se hace necesario el planteamiento de una nueva Fase de Ampliación.

Este desarrollo futuro planteado en el Proyecto de ahora, se ha denominado como Fase 4, y es una prolongación la dirección sureste de las instalaciones actuales.

De esta manera, la ejecución proyectada se considera como una fase más del desarrollo por fases previsto en la Autorización Ambiental Integrada actual.

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 objeto de este Proyecto es la definición de las obras y medios necesarios para la ejecución de la obra civil necesaria para la apertura de la Fase 4 del Vertedero Controlado de Bolaños de Calatrava, con el fin de eliminar, de forma técnica y ambientalmente correcta, los residuos que se depositen en dicho vertedero.

La documentación técnica aportada no sólo define las obras de la apertura de la fase 4 del vertedero controlado en sus aspectos geométricos, sino que los detalla en los aspectos constructivos en todas y cada una de las unidades de obra, tales como:

- Geometría del vaso de vertido.
- Definición de los tramos de los viarios perimetrales del vaso.
- Soluciones constructivas de impermeabilización del vaso de vertido
- Sistema de subdrenaje e impulsión a balsa de drenajes
- El sistema de recogida de lixiviados y de impulsión de los lixiviados.

En la Tabla siguiente se resumen las características más significativas de superficies ocupadas por los diferentes Vasos de Vertido, así como los volúmenes estimados para cada vaso, y el total, tanto para la situación actual, en el que se encuentra en explotación la Fase 3, así como la situación desarrollada en el Proyecto I que se ejecutará en la 4ª Fase 4 de ampliación del vertedero.

Situación Actual. Ejecutado hasta Fase 3		
	Superficie ocupada (m²)	Volumen Projectado (m³)
Vaso 1	57.100	1.031.908
Vaso 2	21.434	298.562
TOTAL	78.534	1.330.470

Situación Projectada. Ampliación Fase 4		
	Superficie ocupada (m²)	Volumen Projectado (m³)
Vaso 1	149.958	2.842.826
Vaso 2	21.434	230.661
TOTAL	159.838 (*)	3.073.487

(*) Deberá tenerse en cuenta que la superficie total ocupada por el vertedero no coincide con la suma de las superficies de los Vasos 1 y 2, puesto que hay parte de la superficie del Vaso 1 que se solapa con los taludes del Vaso 2.

Se resalta, por tanto, que la superficie ampliada, correspondiente a la Fase 4ª, ascenderá a la diferencia entre los 159.838,00 m²s finales menos los 78.534,00 m²s a los que asciende la Fase 3ª, es decir, a 81.304,00 m²s





En la tabla siguiente se establece una comparativa entre las superficies de la totalidad del vaso de vertido de residuos según la AAI, y las superficies y volúmenes planteados tras la ejecución del Proyecto de la 4ª Fase de Ampliación.

	Vaso de vertido Completo según AAI	Situación Proyectada. Ampliación Fase 4	
Superficie ocupada (m²)	398.120	159.838	40,15 %
Volumen bruto (m³)	7.014.000	3.073.487	43,82 %

En la tabla siguiente, se calcula la vida útil para cada uno de los vasos según la nueva propuesta de ampliación desarrollada en el Proyecto de la presente Calificación Urbanística.

Situación Proyectada. Ampliación Fase 4					
	Superficie ocupada (m ²)	Volumen Proyectado (m ³)	Volumen Cubicado Marzo 2019 (m ³)	Volumen restante hasta colmatación (m ³)	Vida útil (años)
Vaso 1	149.958	2.842.826	604.401	2.238.425	17,7
Vaso 2	21.434	230.661	122.712	107.949	7,2

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 4.234.277,77 €, descompuesto de la siguiente forma:



CAP	RESUMEN	EUROS
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	1.465.498,35 €
2	RED DE SUBDRENAJE.....	101.332,23 €
3	IMPERMEABILIZACIÓN.....	1.575.293,69 €
4	DRENAJE DE LIXIVIADOS.....	453.386,30 €
5	ALIMENTACIÓN ELÉCTRICA.....	17.173,80 €
6	EJECUCIÓN DE CABALLONES EN VASO 2.....	534.303,02 €
7	SEGURIDAD Y SALUD.....	9.846,56 €
8	CONTROL DE CALIDAD	75.287,58 €
9	GESTIÓN DE RESIDUOS.....	2.156,24 €
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		4.234.277,77 €

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, 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 Título IX. Suelo Rústico. Capítulo 7, Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección: Calificación y Licencia Urbanística, Capítulo 8. Requisitos sustantivos de las construcciones y actos admitidos, Apartado 8.1, del Plan de Ordenación Municipal de Bolaños de Calatrava, para construcciones e instalaciones a ubicar en Suelo Rústico; quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras o, según proceda, del comienzo de las mismas, a:

1. Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del cumplimiento de las condiciones recogidas en:
 - La Resolución de 1 de junio de 2020 de la Dirección General de Economía Circular por la que se Modifica la Autorización Ambiental Integrada para la explotación de 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



Planta de Tratamiento y Eliminación de Residuos no Peligrosos e Inertes, ubicada en el Término Municipal de Bolaños de Calatrava (Ciudad Real) cuyo titular es Ignea Medioambiente, S.L. (Expte: AAI-CR-005)

- El Informe en materia de Protección Civil, de fecha 8 de febrero de 2021, emitido por el Coordinador Regional de Emergencias en Ciudad Real, del que se destaca la obligación de dar cumplimiento a los preceptos contemplados tanto en la Norma Básica de Protección Civil (RD 407/1992, de 24 de abril), así como en el actual Plan Territorial de Emergencias de Castilla-La Mancha (PLATECAM), revisado y aprobado por Orden 130/2017 de 14/07/201, como Plan Director de Emergencias de la Comunidad, y en el contenido en los Planes Territoriales, Especiales, Específicos y de Respuesta, aprobados como desarrollo del mismo.
- 2. Obtener, si procediese su exigencia, 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, podría ser como mínimo de 40.652,00 m²s (50% de la parcela que se podría vincular a la presente Calificación Urbanística, y que se correspondería con los 81.304,00 m²s de superficie ocupada por la 4ª Fase que se amplía del proyecto inicial: 159.838,00 m² - 78.534,00 m² de la 3ª Fase). Reforestación que podría corresponderse además con parte de la superficie del “Programa de Revegetación” incluido en el Programa General de Restauración de la Explotación Minera de “Las Herrerías II”, aprobado mediante Resolución de la Delegación Provincial de Industria y Trabajo de Ciudad Real de fecha 15 de marzo de 2002.
- 4. Exigir, siempre que proceda, el establecimiento del Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados que establece (Artículo 38, 1, 3º) el Decreto 242/2004 del 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, e) del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca 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.). Se advierte en este sentido, que, por

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



las fechas de publicación de la presente Calificación Urbanística, a ésta no le resulta aplicable la modificación de la que ha sido objeto el Artículo 64.3 del Texto Refundido de la LOTAU, según nueva redacción dada por la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas, cuya entrada en vigor fue el 17 de marzo de 2021.

- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras/Instalaciones (Artículos 63, 1, 2º, d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17, d) del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras/Instalaciones, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40, 2, c) 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 accesos utilizados para el desarrollo de la Actividad de la Calificación Urbanística ahora Otorgada, así como la reparación o acondicionamiento de éstos, deberá ser realizada siempre tanto por el promotor de la misma como por todos aquellos que, en general, hagan uso de dichos accesos.

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

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

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



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. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU para “Usos Dotacionales de Equipamientos Hidráulicos, Energéticos, de Telecomunicaciones, de Residuos, o de Comunicaciones y Transportes de Titularidad Privada”.

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

4.1.3. - MORAL DE CALATRAVA - Expediente 30/2020 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la INSTALACIÓN DE UNA PLANTA PARA TRATAMIENTO DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (PTRCD's), promovido por BARAHONA OBRAS Y SERVICIOS, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se

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



aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 52, Parcela 155 (Antes Parcelas 39, 40 y 41-B), Paraje “El Cerrillo”, El acceso previsto (según documento denominado Proposición de Nuevo Acceso), transita por la parte sur del casco urbano de Moral de Calatrava. Se accedería al Camino de Montachuelos hasta intersectar con el Camino Real de Almagro, que queda a la derecha. Siguiendo este Camino Real de Almagro durante 3,5 km se llega a la Cañada de Añavate que comunica con la planta; no viéndose finalmente afectada por tanto la carretera de titularidad autonómica CM-412 ya que en el proyecto inicial el acceso a la Planta se realizaba desde la mencionada carretera.
- **Suelo:** No Urbanizable (Suelo Rústico de Reserva), según las NN.SS.
- **Superficie de la parcela:** 29.545,00 m²s
- **Superficie ocupada:** 499,00 m²s + 95,40 m²s de Instalaciones provisionales
- **Figura de Planeamiento Municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Ramón Sánchez Mellado, Arquitecto Técnico.
- **Breve Descripción del Uso:**

El proyecto de planta de RCD's pretende rehabilitar una antigua explotación de áridos (gravera), restaurando los huecos existentes (vaso oeste con una capacidad de 15.272 m³ y vaso este con 70.273 m³) dejándolos como en su estado inicial antes de la actividad antrópica, y posteriormente continuar funcionando como planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición (PTRCD) con una capacidad de tratamiento de tierras de 35.000 m³ al año.

La Planta de Tratamiento de RCD's (PTRCD) estará compuesta de:

1. Entrada de acceso a camiones (ya existente).
2. Control de accesos: la caseta e instalación de básculas de pesaje frente a esta caseta.
3. Caseta para almacén de herramientas y de residuos peligrosos.
4. Zona de recepción o playa de descarga.
5. Zona de machaqueo y clasificado, donde se ubicará la planta móvil.
6. Zona de contenedores de residuos reciclables (madera, vidrio, plástico, aluminio...)
7. Zona de acopio de materiales no clasificados.

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



8. Zona de acopio o almacenamiento de áridos reciclados o clasificados (material procedente de planta de machaqueo ya clasificados).
9. Cerramiento perimetral: en todo el perímetro de la PTRCD se colocará un vallado metálico de 2 m de altura, al igual que alrededor de la balsa de lixiviados.
10. Sistema de drenaje de aguas pluviales, para canalizar el agua de la lluvia caída sobre la planta y para desviar aguas procedentes de escorrentía superficial exteriores, con cunetas perimetrales en tierra.
11. Sistema de drenaje de lixiviados: para controlar el derrame de líquidos de maquinaria o por recepción de posibles residuos contaminados, formado por canaleta de hormigón con una rejilla, dirigido a una tubería que comunica con una balsa.

La superficie utilizada por las instalaciones de la PTRCD será aproximadamente de 499,00 m², el resto serán espacio libre de maniobra para circulación de los camiones de carga y descarga de RCD's, acopio de material, y ubicación de instalaciones provisionales como contenedores, etc.

CUADRO DE SUPERFICIES A OCUPAR		
Zona de actuación	Dimensiones	Superficies
Zona de recepción o playa de descarga	10,00 x 20,00 m	200,00 m ²
Zona de machaqueo y clasificado	10,00 x 25,00 m	250,00 m ²
Zona de ubicación de la balsa de lixiviados	7,00 x 7,00 m	49,00 m ²
Total Zona de Actuación		499,00 m²

INSTALACIONES PROVISIONALES		
Concepto	Dimensiones	Superficie
Instalación de la báscula	13,00 x 3,00 m	39,00 m ²
Instalación de caseta control-multiusos	8,00 x 2,00 m	16,00 m ²
Ubicación 5 contenedores reciclaje de 6 m3	5 ud X 4,40 x 1,70 m	37,40 m ²
Ubicación 3 contenedores residuos peligrosos	3,00 x 1,00 m	03,00 m ²
Total		95,40 m²

Las instalaciones incluidas en la Planta serán totalmente provisionales para su rápido y correcto desmantelamiento cuando finalice la actividad de la misma.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 56.405,78 €.



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, 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 Título VI, relativo a Normas Específicas en el Suelo No Urbanizable de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico Municipal de Moral de Calatrava, según redacción dada mediante la Modificación Puntual nº 1/2010/NN.SS. Aprobada Definitivamente en CPOTyU de sesión del 24 de mayo de 2013, para construcciones e instalaciones a ubicar en Suelo Rústico; quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras o, según proceda, del comienzo de las mismas, a:

1. Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del cumplimiento de las condiciones recogidas en:
 - La Resolución de 13/05/2021, de la Dirección General de Economía Circular, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del proyecto: Planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición (expediente PRO-SC-19-0784), situado en el término municipal de Moral de Calatrava (Ciudad Real), cuya promotora es Barahona Obras y Servicios, SL. (DOCM nº 98, del 24 de mayo de 2021), concretamente en cuanto a los siguientes apartados:
 - Cuarto: Medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la integración ambiental del proyecto.
 - Quinto: Especificaciones para el seguimiento ambiental del proyecto.
 - Sexto: Documentación adicional.
 - Se resalta la no necesidad, en principio, de ajustarse a lo que establece el Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Fomento, de fecha 16 de noviembre de 2020, al no verse afectada finalmente la carretera de titularidad autonómica CM-412, ya que el acceso a la PTRCD's, que en un principio sí conectaba con dicha carretera, finalmente se realizará no viéndose afectada la misma.
 - El Informe de la Confederación Hidrográfica, de fecha 6 de noviembre de 2020, relativo a “Afección al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a 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



usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico (DPH) y en sus zonas de servidumbre y policía”

2. Como las Instalaciones Provisionales proyectadas de la PTRCD's de referencia cumplen, en principio, con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aislada, retranqueos mínimos a linderos (5 m) y a ejes de caminos (15 m), número de plantas (2) y altura de la edificación (8,50 m), ya que en el plano del proyecto aportado no se reflejan dichas distancias mínimas, aunque sí la escala gráfica correspondiente. Se considera que dicho cumplimiento finalmente, lo deberán corroborar y exigir los Servicios Técnicos Municipales.
3. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
4. La superficie de terrenos que deben ser objeto de Reforestación, y las condiciones de esta última, para preservar los valores naturales, podría ser como mínimo de 14.772,50 m² (50% de la parcela que se podría vincular a la presente Calificación Urbanística, y que se correspondería con la superficie de la parcela sobre la que se desarrollará la PTRCD's ascendiendo la misma a 29.545,00 m²s), 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.
5. Exigir, siempre que proceda, el establecimiento del Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados que establece (Artículo 38, 1, 3º) el Decreto 242/2004 del 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, e) del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca 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% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63, 1, 2º, d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17, d) del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40, 2, c) 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.

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. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU para “Usos Dotacionales de Equipamientos Hidráulicos, Energéticos, de Telecomunicaciones, de Residuos, o de Comunicaciones y Transportes de Titularidad Privada”.



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

4.2.1. - DAIMIEL - Expediente 43/2021 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE AGRÍCOLA ANEXA A EDIFICACIÓN AGRÍCOLA EXISTENTE, promovido por D. TOMÁS VILLEGAS HERNÁNDEZ, 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 129, Parcela 44, con accesos a la parcela desde los caminos públicos de Ciudad Real y de Daimiel a Almagro, siendo éste último desde el que se plantea el acceso real a la parcela.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, por su pertenencia a la “Polje de la Laguna de la Nava”. Hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial.
- **Superficie de la parcela:** 37.032,00 m²s
- **Superficie construida existente:** 27,00 m²c, a los que no afecta la presente Calificación Urbanística por considerarse en Situación de Fuera de Ordenación por no cumplir con la separación a linderos.
- **Superficie de la nueva construcción a la que correspondería la Calificación Urbanística:** 133,79 m²c
- **Superficie construida total:** 27,00 m²c existentes + 133,79 proyectados = 160,79m²c
- **Figura de Planeamiento Municipal:** POM
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto básico y de ejecución, D. José Jacinto Fernández López, Arquitecto.
- **Breve Descripción del Uso:**

La edificación agropecuaria a la que correspondería la Calificación Urbanística de referencia estará compuesta únicamente de un porche, un almacén y una nave agrícola, arrojando todo ello una superficie construida que ascenderá a 133,79 m²c y una superficie útil total de 116,69 m²u, descompuesta esta última de la siguiente forma:

- Nave agrícola: 45,90 m²u.
- Almacén: 33,74 m²u.
- Porche: 37,05 m²u

La planta de la nueva edificación agrícola tendrá forma rectangular, con unas medidas de 10,34 m por 12,94 m, estando previsto que la cubierta sea a dos aguas a distinta altura.

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



La altura al alero será de 3,46 m en un lateral de la cubierta y 3,17 m en el otro lateral, siendo la altura a la cumbrera de 4,38 m.

La cimentación será de hormigón armado y el cerramiento a base bloques de termo arcilla.

A la nave agrícola se puede acceder desde una puerta de acceso para vehículos agropecuarios y desde otra puerta de acceso para personas, estando ubicada ésta última en el porche que tendrá la edificación, disponiendo para su iluminación interior y ventilación de tres ventanas.

Al almacén se accede directamente desde la nave agrícola, no estando prevista ninguna puerta entre ambos espacios, disponiendo igualmente de dos ventanas para iluminación interior y ventilación.

La nueva edificación agropecuaria no dispondrá de suministro eléctrico.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 22.106,38 €.

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, 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 establecen los Artículos 13.2 y 37.1.a) y c) del Título VIII del Plan de Ordenación Municipal de Daimiel, relativo al Régimen Urbanístico del Suelo Rústico, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico; quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras o, según proceda, del comienzo de las mismas, a:

1. Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del cumplimiento de las condiciones recogidas en:
 - El Informe Favorable condicionado, de fecha 27 de septiembre de 2021, del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.

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 Informe Ambiental condicionado, de fecha 8 de julio de 2021, del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (CON-CR-21-5876).
- 2. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
- 3. Exigir, siempre que proceda, el establecimiento del Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados que establece (Artículo 38, 1, 3º) el Decreto 242/2004 del 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, e) del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63, 1, 2º, d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17, d) del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40, 2, c) del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.



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

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

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



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. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU relativo a “Usos y Actos adscritos al Sector primario”.

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

4.2.2. - EL ROBLEDO - Expediente 40/2021 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE AGRÍCOLA: ALMACÉN Y ESTABLO, promovido por D. JUAN MANUEL PUENTES 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.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 113, Parcela 1.500, con acceso a ésta última desde el camino “El Robledo”. La edificación agropecuaria se ubicará fuera de la Zona de Policía del Río Alcobilla, estando a 105, 25 m del borde del mismo.
- **Suelo, según el Plan de Delimitación de Suelo Urbano Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento:**
 - Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural: Agrícola y Regadío.
 - Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural: Hábitats naturales de protección especial y hábitat de especies de ¿distribución? restringida.
 - Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural.
- **Superficie de la parcela:** 205.129,00 m²s



- **Superficie construida existente:** 664,00 m²c de Nave agrícola (Año de construcción 2000)
- **Superficie construida a la que se refiere y afecta la presente Calificación Urbanística:** 540,00 m²c
- **Superficie construida total sobre la parcela:** 664,00 m²c existentes + 540,00 m²c proyectados = 1.204,00 m²c
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de construcción de Almacén-Establo. Carlos Laguna Pérez, Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Breve Descripción del Uso:**

La presente Calificación Urbanística plantea la construcción de una Nave agropecuaria con cubierta a dos aguas. La nave estará formada por 6 pórticos a dos aguas separados 5,00 m cada uno de ellos. Tendrá unas dimensiones de 30,00 m x 18,00 m, con una altura a cumbrera de 8.00 m y una altura a cabeza de pilares de 6,00 m. La cubierta será de chapa galvanizada y estará soportada por 10 correas por agua separadas cada una de ellas 1,00 m. El cerramiento se realizará mediante placas alveolares de hormigón de 1,20 m de altura cada placa. La cubierta tendrá un canalón en cada una de las dos aguas de recogida de pluviales que expulsarán por 4 bajantes colocadas en las 4 esquinas de la nave.

La estructura portante se realizará a base de pilares de acero laminado, la cimentación se resolverá mediante zapatas aisladas de hormigón armado unidas por vigas de atado igualmente de hormigón armado, y el suelo se realizará mediante una solera de hormigón armado de 10 cm de espesor.

La edificación estará dividida interiormente en dos zonas perfectamente diferenciadas, una que de ellas destinada a Almacén de 172,00 m² útiles totalmente cerrada y con acceso mediante una puerta metálica corredera de dos hojas, y otra zona destinada a Establo de ganado de 345,00 m² útiles que estará abierta en uno de sus laterales para mejor manejo de los animales.

La actividad que se desarrollará en la edificación estará asociada a albergar una explotación extensiva de 100 cabezas de ganado vacuno, pretendiéndose usar el establo de forma esporádica.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 78.276,14 €.

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, 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

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



CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificado por el Decreto 177/2010, de 1 de Julio, a la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística de la LOTAU, así como a la Disposición Transitoria Octava, 1ª, del Texto Refundido de la LOTAU, al tratarse de un Municipio sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico, para construcciones e instalaciones a ubicar en Suelo Rústico; quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras o, según proceda, del comienzo de las mismas, a:

1. Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del cumplimiento de las condiciones recogidas en:
 - El informe Ambiental, de fecha 26 de febrero de 2020, emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (CON-CR-19-4400), mediante el que se le comunica al promotor de la Calificación Urbanística que el proyecto de esta no necesita someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, indicándose además una serie de condiciones/observaciones relativas tanto a la necesidad de contar con un estercolero del ganado vacuno estabulado, como a la balsa del mismo, etc.

Se destaca la particularidad de que la nave esté ubicada sobre la zona de policía del Río Alcobilla, por lo que, de forma previa a la aprobación del proyecto, se necesite estar en posesión de la autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

- El Informe Ambiental, de fecha 16 de abril de 2021, emitido por el Servicio de Medio Ambiente, relativo a la consulta “Ampliación de explotación ganadera para instalación intensiva de 100 plazas de vacas nodrizas en la Parcela 1500 del Polígono 113 de El Robledo (Expte. CON-CR-21-5736” cuyo promotor es D. Juan Manuel Puentes Muñoz.
- El Informe del Servicio Cultura (Patrimonio Cultural, Unidad de Arqueología), de fecha 8 de junio de 2021, de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes, del que se destaca la medida preventiva relativa a la ejecución de la obra civil, respecto al: *“Control y seguimiento Arqueológico”, que será directo, diario y constante, en la fase de trabajos que conlleven remoción de tierras (excavación, nivelación, zapatas de cimentación,...), por lo que el Ayuntamiento deberá incorporar este requisito en su licencia municipal de obras o cualquier otra autorización administrativa que fuera preciso otorgar al promotor, no pudiendo comenzar las obras hasta que esté garantizada la presencia de un técnico arqueólogo expresamente autorizado por esta Administración regional.*



Esta exigencia procede al haberse comprobado en el inventario de la Carta Arqueológica del término municipal de El Robledo se han delimitado diferentes ámbitos de protección y prevención arqueológica en función de la localización y documentación de varios yacimientos arqueológicos de diferente cronología y adscripción cultural. De estos, el ámbito de prevención B4-Arroyo Alcobilla integra la parcela objeto de actuación (polígono 113, parcela 1.500), habida cuenta la localización de yacimientos arqueológicos a lo largo de ambas márgenes del río y la alta susceptibilidad de albergar otros elementos arqueológicos actualmente no visibles en superficie.

- El Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, que necesariamente deberán solicitar, al verse afectado el Río Alcobilla, puesto que concretamente es un lindero de la parcela vinculada a la Calificación Urbanística de referencia.
- 2. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
- 3. Exigir, siempre que proceda, el establecimiento del Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados que establece (Artículo 38, 1, 3º) el Decreto 242/2004 del 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, e) del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63, 1, 2º, d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17, d) del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40, 2, c) del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo



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

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

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

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



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. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU relativo a “Usos y Actos adscritos al Sector Primario”.

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

4.2.3. - EL ROBLEDO - Expediente 41/2021 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE AGRÍCOLA: ALMACÉN Y ESTABLO, promovido por Dña. ANA BELÉN PUENTES 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.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 113, Parcela 1.501, con acceso a ésta última desde el camino “El Robledo”. La edificación agropecuaria se ubicará fuera de la Zona de Policía del Río Alcobilla, estando a 105,06 m del borde del mismo.

**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





- **Suelo, según el Plan de Delimitación de Suelo Urbano Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento:**
 - Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural: Agrícola y Regadío.
 - Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural: Hábitats naturales de protección especial y hábitat de especies de ¿distribución? restringida.
 - Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural.
- **Superficie de la parcela:** 158.397,00 m²s
- **Superficie construida a la que se refiere y afecta la presente Calificación Urbanística:** 540,00 m²c
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de construcción de Almacén-Establo. Carlos Laguna Pérez, Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Breve Descripción del Uso:**

La presente Calificación Urbanística plantea la construcción de una Nave agropecuaria con cubierta a dos aguas. La nave estará formada por 6 pórticos a dos aguas separados 5,00 m cada uno de ellos. Tendrá unas dimensiones de 30,00 m x 18,00 m, con una altura a cumbre de 8,00 m y una altura a cabeza de pilares de 6,00 m. La cubierta será de chapa galvanizada y estará soportada por 10 correas por agua separadas cada una de ellas 1,00 m. El cerramiento se realizará mediante placas alveolares de hormigón de 1,20 m de altura cada placa. La cubierta tendrá un canalón en cada una de las dos aguas de recogida de pluviales que expulsarán por 4 bajantes colocadas en las 4 esquinas de la nave.

La estructura portante se realizará a base de pilares de acero laminado, la cimentación se resolverá mediante zapatas aisladas de hormigón armado unidas por vigas de atado igualmente de hormigón armado, y el suelo se realizará mediante una solera de hormigón armado de 10 cm de espesor.

La edificación estará dividida interiormente en dos zonas perfectamente diferenciadas, una que de ellas destinada a Almacén de 172,00 m² útiles totalmente cerrada y con acceso mediante una puerta metálica corredera de dos hojas, y otra zona destinada a Establo de ganado de 345,00 m² útiles que estará abierta en uno de sus laterales para mejor manejo de los animales.

La actividad que se desarrollará en la edificación estará asociada a una explotación ganadera de 50 vacas reproductoras en régimen extensivo. La superficie de pasto estará constituida por 25,30 hectáreas, así como por los pastos comunes establecidos en el municipio de El Robledo.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 77.767,34 €.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- D. Enrique Jiménez Villalta indica que en los dos expedientes de El Robledo (puntos 4.2.2 y 4.2.3), tienen especial protección arqueológica, informes de 9 de octubre de 2021.
- Interviene D. Jesús Motos Martínez Esparza para sugerir que al superar 40 UGM y menos de 2000 m de suelo residencial, es posible que se requiera trámite ambiental.
- D. Antonio Mateo Sánchez le solicita a D. Jesús Motos Martínez Esparza que haga llegar los informes ambientales para hacerlos constar en su informe de ponencia.

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, 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 la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificado por el Decreto 177/2010, de 1 de Julio, a la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística de la LOTAU, así como a la Disposición Transitoria Octava, 1ª, del Texto Refundido de la LOTAU, al tratarse de un Municipio sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico, para construcciones e instalaciones a ubicar en Suelo Rústico; quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras o, según proceda, del comienzo de las mismas, a:

1. Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del cumplimiento de las condiciones recogidas en:
 - El Informe Ambiental, de fecha 11 de diciembre de 2019, emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (CON-CR-19-4693), mediante el que se le comunica al promotor de la Calificación Urbanística que el proyecto de esta no necesita someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, indicándose además una serie de condiciones/observaciones relativas tanto a la posibilidad de disponer de estercolero del ganado vacuno estabulado, como a la balsa del mismo, etc...

Se destaca la particularidad de que la nave esté ubicada sobre la zona de policía del Río Alcobilla, por lo que, de forma previa a la aprobación del proyecto, se necesite estar en posesión de la autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.



- El Informe Ambiental de fecha 27 de octubre de 2021 (CON-CR-21-5796), emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, y que remite y complementa, a su vez, al informe Ambiental de fecha 11 de diciembre de 2019 (CON-CR-19-4693).
- El Informe del Servicio Cultura (Patrimonio Cultural, Unidad de Arqueología), de fecha 9 de junio de 2021, de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes, del que se destaca la medida preventiva relativa a la ejecución de la obra civil, respecto al: *“Control y seguimiento Arqueológico”, que será directo, diario y constante, en la fase de trabajos que conlleven remoción de tierras (excavación, nivelación, zapatas de cimentación,...), por lo que el Ayuntamiento deberá incorporar este requisito en su licencia municipal de obras o cualquier otra autorización administrativa que fuera preciso otorgar al promotor, no pudiendo comenzar las obras hasta que esté garantizada la presencia de un técnico arqueólogo expresamente autorizado por esta Administración regional.*

Esta exigencia procede al haberse comprobado en el inventario de la Carta Arqueológica del término municipal de El Robledo se han delimitado diferentes ámbitos de protección y prevención arqueológica en función de la localización y documentación de varios yacimientos arqueológicos de diferente cronología y adscripción cultural. De estos, el ámbito de prevención B4-Arroyo Alcobilla integra la parcela objeto de actuación (polígono 113, parcela 1.501), habida cuenta la localización de yacimientos arqueológicos a lo largo de ambas márgenes del río y la alta susceptibilidad de albergar otros elementos arqueológicos actualmente no visibles en superficie.

- El Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, que necesariamente deberán solicitar, al verse afectado el Río Alcobilla, puesto que concretamente es un lindero de la parcela vinculada a la Calificación Urbanística de referencia.
2. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
 3. Exigir, siempre que proceda, el establecimiento del Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados que establece (Artículo 38, 1, 3º) el Decreto 242/2004 del 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, e) del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la



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

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

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

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. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU relativo a “Usos y Actos adscritos al Sector Primario”.





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.

5.- RUEGOS Y PREGUNTAS

Y no habiendo más asuntos que tratar, se da por terminada la sesión siendo las 13 horas 53 minutos del día al principio señalado.

Vº Bº
EL PRESIDENTE,

LA SECRETARIA,



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): C6B236CACC47CFD7C6F050

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