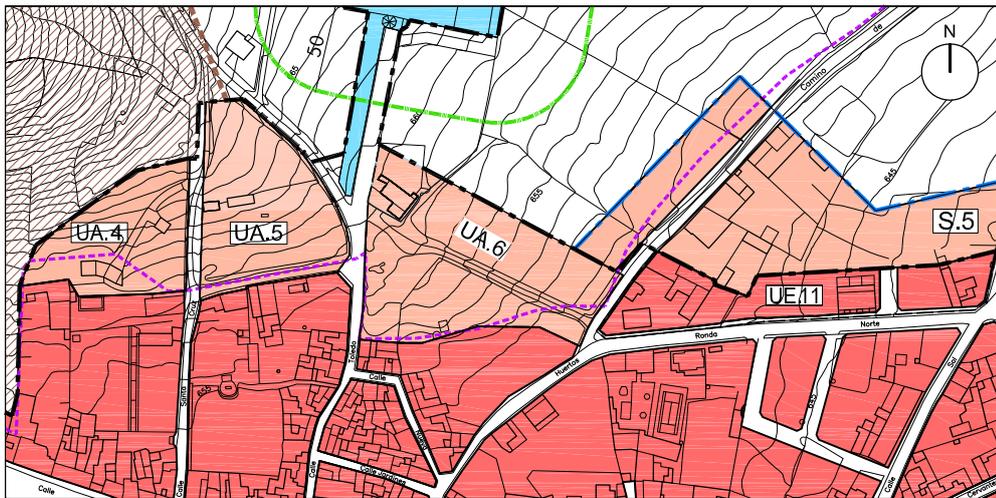


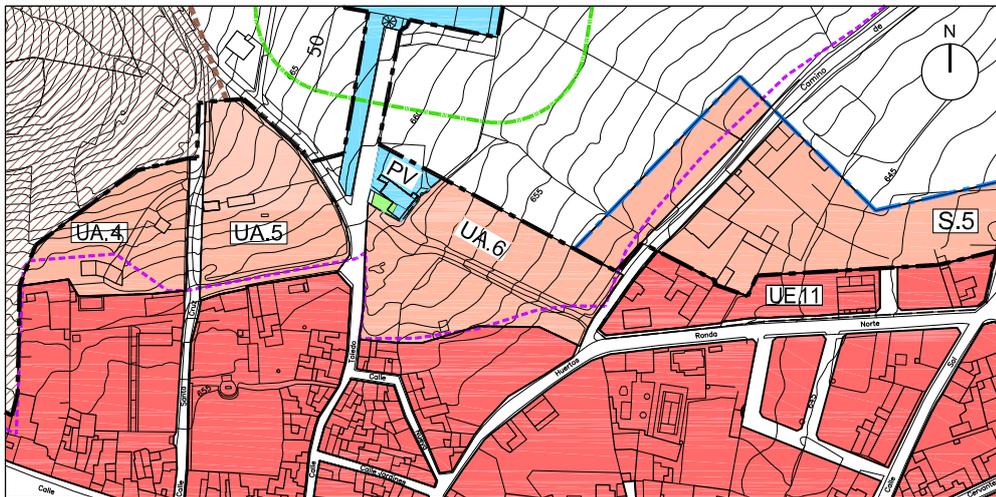
FOTOPLANO



ESTADO  
PREVISTO  
EN EL P.O.M



ESTADO  
PROPUESTO  
EN LA  
MODIFICACION



# PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE **ALCOLEA DE CALATRAVA** MODIFICACION N° 1

PROMOTOR  
FUNERARIA TANATORIO PIEDRABUENA S.L.

ARQUITECTO  
MANUEL ORTIZ CARDENAS



ENERO  
2017

## INDICE.

### I. MEMORIAS.

	Pag.
1. OBJETO DE LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN. ....	2
2. PROMOTOR / REDACTOR. ....	3
3. CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS.....	3
2. MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	5
2.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE. CONSIDERACIONES.	
2.2. RESERVAS EN S. URBANO NO CONSOLIDADO SEGUN ARTS. 21.4 Y 105.3.B). R. PLANEAMIENTO.	
4.3. MODIFICACION DE CATEGORIA DE SUELO EN LA ZONA.	
4.4. MODIFICACION DE NORMATIVA PARA LA ZONA.	
5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE.....	9
6. CUMPLIMENTACION DE LAS DISPOSICIONES LEGALES DE RANGO SUPERIOR.....	10
7. ADAPTACIÓN A LAS PREVISIONES DE LA N.T. PLANEAMIENTO (DECRETO 178/2010).....	13
8. CUADROS RESUMEN Y FICHA RESUMEN. ....	14
8.1. MODIFICACIONES EN LOS CUADROS FINALES/RESUMEN DEL PLAN.	
8.2. NUEVA FICHA DE PLANEAMIENTO DE LA UA 6.	
● ANEXOS TECNICOS.....	16

### II. A. PLANOS DE INFORMACIÓN.

1. SITUACIÓN. FOTOPLANO.....	1/ 1.500
2. PLANEAMIENTO VIGENTE.	
CLASIFICACION. USOS GLOBALES Y AMBITOS DE ACTUACION.	
ZOUs, SISTEMAS GENERALES. ....	1/ 4.000
3. PLANEAMIENTO VIGENTE.	
CALIFICACION DEL SUELO Y GESTION. ALINEACIONES Y RASANTES.....	1/ 2.000

### II. B. PLANOS DE ORDENACIÓN..

1. MODIFICACION PROPUESTA.....	VARIAS
2. CLASIFICACION. USOS GLOBALES Y AMBITOS DE ACTUACION.	
ZOUs, SISTEMAS GENERALES. ....	1/ 4.000
3. CALIFICACION DEL SUELO Y GESTION. ALINEACIONES Y RASANTES.....	1/ 2.000

## 1. OBJETO DE LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN.

El objeto de la presente Documentación es realizar la Modificación nº 1 del Plan de Ordenación Municipal de Alcolea de Calatrava (en adelante POM), Aprobado Definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de C. Real de 28/Novbre/2014 (DOCM nº 98 de 21/Mayo/2013 pg.16404).

El promotor, iniciativa privada, solicita del Ayuntamiento la realización de esta Modificación.

La competencia de la Corporación para realizar la Modificación de Elementos dimana del art. 34.1 del DL 1/2010 Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU):

*“Corresponderá a los municipios elaborar, modificar y revisar sus respectivos Planes de Ordenación Municipal o, en su caso, Planes de Delimitación de Suelo Urbano”.*

El presente expediente prevé Modificar la propuesta de la documentación Aprobada Definitivamente que se acompaña en los apartados siguientes y que se resumen en la:

### □ REORDENACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA. 6 DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR MODIFICACIONES EN LA CATEGORIA DE SUELO.

- Tras un período suficiente (2 años) de vigencia del POM y realizados los oportunos estudios de la Zona, se propone segregar de la Unidad de Actuación nº 6 los terrenos situados en el límite Noroeste de la Unidad, de superficie 892 m2, en orden a incorporarlos al Suelo Urbano Consolidado previsto en el POM con el Uso Equipamiento Privado. El destino final de este "Equipamiento Privado" es la realización de un Tanatorio.
- La incorporación de los terrenos al Suelo Urbano Consolidado se realiza asumiendo las cargas previstas en la Legislación Vigente para el SUNC., Art. 21.4. y 105.3 del Reglamento de Planeamiento (en adelante RP).

- A continuación se acompaña extracto de la Publicación de la Aprobación Definitiva del POM.



21 de mayo de 2015

16404

## V.- ANUNCIOS

### OTROS ANUNCIOS OFICIALES

#### Consejería de Fomento

**Anuncio de 14/05/2015, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real, por el que se da publicidad al Acuerdo de fecha 28/11/2014 relativo al Plan de Ordenación Municipal de Alcolea de Calatrava (Ciudad Real) (expediente 2.1). [2015/6247]**

María Dolores Rivero Moreno, Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real,

Certifico: Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de sesión 28 de Noviembre de 2014, adoptó el siguiente acuerdo:

2.1 - Alcolea de Calatrava - Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda Aprobar Definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de referencia, por considerarlo ajustado:

1º A la Legislación y Reglamentación que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha le resulta aplicable y exigible.

2º Al acuerdo que, respecto de la Memoria Ambiental del Plan de Ordenación Municipal de referencia, ha emitido la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura (Expte. PLA-SC-09-0047) en fecha 25 de Noviembre de 2014; considerándose por tanto que el Modelo Territorial que propone el POM es Ambientalmente Viable y Sostenible.

3º A la Legislación Sectorial que le resulta exigible.

## 2. PROMOTOR. REDACTOR.

Promueve la presente Modificación **Funeraria Tanatorio Piedrabuena S.L.**, CIF. nº B. 13 35 99 89, con domicilio en 13 100 Piedrabuena (C.Real), Carretera a Navalpino s/n.

En representación de la misma interviene D. Emilio José Lopez Hontanilla. DNI. nº 05.665.680-K, con domicilio en 13 100 Piedrabuena (C.Real), Carretera a Navalpino s/n.

Redacta la presente Documentación D. Manuel Ortiz Cárdenas. Técnico Urbanista. Arquitecto, con DNI nº 70.636.268-W. Colegiado nº 211 del Colegio Oficial de Arquitectos C-LM.

## 3. CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS.

Los terrenos objeto de la presente Modificación son - como se puede apreciar en el Fotoplano que se acompaña en el Plano de Información nº 1 - son la parte sur de una parcela de superiores dimensiones situada entre el Cementerio y el borde norte del núcleo.

La parcela matriz se sitúa en la fachada Este de las Calles Toledo/Camino del Cementerio. El área que nos ocupa, de una superficie aproximada de 982 m<sup>2</sup>, ocupa el límite sur de la parcela origen.

La geometría de la parcela es la de un trapecio regular, con la base menor en la zona más próxima a la población y altura de 32,87 m. Las dimensiones-base son, aprox:

\* Sur . Fachada al Camino/Senda de conexión de C/Toledo y C/Huertos 21,87 m.

\* Oeste. Fachada a C/Toledo/Paseo del Cementerio. 33,61 m.

La vía de acceso a los terrenos, C/ Toledo/ C° del Cementerio (principal fachada de la actuación) está dotada de infraestructuras de Agua, Saneamiento, Alumbrado y Energía Eléctrica. También posee calzada pavimentada y encintado de aceras (alguno de estos aspectos es constatable en el reportaje fotográfico que se adjunta a continuación).

Los terrenos, que se encuentran delimitados con un cercado metálico ligero, presentan pendiente continua oeste (superior) - este (inferior) con desniveles variables en el entorno del 4%.

El uso actual es el correspondiente a una explotación no intensiva.

La zona incluye la nave-almacén general de la instalación con una sup.aprox. de 250 m<sup>2</sup> entre nave y cobertizos, todo ello en 1 planta de altura.

En página siguiente se acompaña reportaje fotografico del área. Fecha de realizacion, Diciembre 2016.

1. Vista de los terrenos desde la esquina de C/Toledo (Paseo del Cementerio) con Camino/Senda de conexión con C/ Huertos. Abajo, primer término, registros de la red de alcantarillado.
2. Idem. anterior, con leve giro hacia a C/Toledo (Paseo del Cementerio). Al fondo el Cementerio.  
A la izquierda (fuera de la vista) se encuentra uno de los aparcamientos del cementerio (aspecto apreciable en el fotoplano del Plano nº 1 de Información).
- 3 y 4. Vista de la fachada de los terrenos (zona N.) a C/Toledo (P° del Cementerio) desde el aparcamiento del Cementerio. Es perceptible el nivel de urbanización ; acceso pavimentado, encintado de bordillos, etc.
5. Vista desde C/ Toledo de los terrenos desde el Camino/Senda de conexión de C/Toledo con C/Huertos.  
En primer plano izquierda, los terrenos objeto de la actuación.
6. Vista desde C/ Huertos de los terrenos desde el Camino/Senda de conexión de C/Toledo con C/Huertos, desde C. Al fondo derecha, los terrenos que nos ocupan. El eje de la vista coincidiría (aprox.) con la alineación que se define en el Plano de Ordenación nº 3.



1



2



3



4



5



6

## 4. MODIFICACION PROPUESTA.

### 4.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE. CONSIDERACIONES.

El régimen urbanístico actual de los terrenos es el definido en el POM, Suelo Urbano No Consolidado Unidad de Actuación nº 6. UA6. Uso Global Residencial, 1,01 Ha. de Superficie.

Los parámetros de intervención, que indicamos de modo global, se detallan en la ficha de Planeamiento UA6.

- \* Uso Global Residencial (el abanico de usos compatibles es grande, el Equipamiento es uno de ellos).
- \* Intensidad de Uso. .... 30 vivdas./ha. Número Máximo de viviendas = 30 uds.
- \* Aprovechamiento Objetivo... 10.100 m2 de techo.
- \* Altura Máxima..... 2 plantas (baja +1)
- \* Condiciones de Desarrollo... P.E.R.I + P.A.U. ó figura equivalente.
- \* Viario de Referencia..... No se define.

El diseño previsto en el POM, tendente a la realización de una actuación residencial similar a las existentes en las inmediaciones de los terrenos, no podía contemplar la realización de una propuesta tan específica como la que nos ocupa en este caso.

La especificidad de la propuesta radica, entre otros apartados, en la inexistencia de alternativas para la misma; no existen otros terrenos más cualificados para la realización de un Equipamiento Privado/Tanatorio que los situados en el propio acceso al mismo.

Esta actuación viene a cubrir una oferta de servicios inexistente en la población y que -lógicamente- no podía estar prevista en las actuaciones del POM.

### 4.2. RESERVAS EN S. URBANO NO CONSOLIDADO SEGUN ARTS. 21.4 Y 105.3.B). R. PLANAMIENTO

Dado que la Modificación consiste en un cambio de Categoría de Suelo (paso de S.U. No Consolidado a S.U. Consolidado) que se realiza -entre otros apartados- manteniendo las reservas y cesiones previstas para el S.U.No Consolidado se considera de interés reseñar las previsiones de la Legislación en estos apartados.

Uso Previsto: DOTACIONAL.

RESERVAS.

- Equipamientos Públicos y Zonas Verdes.

15% de la Superficie Total ordenada, destinándose 2/3 de dicha reserva a Zonas Verdes.

*Estas Superficies de zonas verdes y equipamientos se establecen a efectos de cálculo puesto que su calificación definitiva será determinada por el Plan (\*), que podrá respetar estas proporciones y usos, o destinarlas al completo a zonas verdes o equipamientos en función de las necesidades manifestadas en el Planeamiento.*

- Aparcamientos.

- Públicos. 1 Plaza por cada 400 m2 de techo potencialmente edificable.
- Privados. Igual o superior al número de Plazas Publicas.

- Cesiones de Aprovechamiento Lucrativo a la Administración Municipal.

El 10% del Aprovechamiento lucrativo.

*En este caso el 10% del Aprovechamiento Lucrativo sería de una parcela de Uso Dotacional de 80,60 m2 de superficie con una edificabilidad de 58,92 m2.*

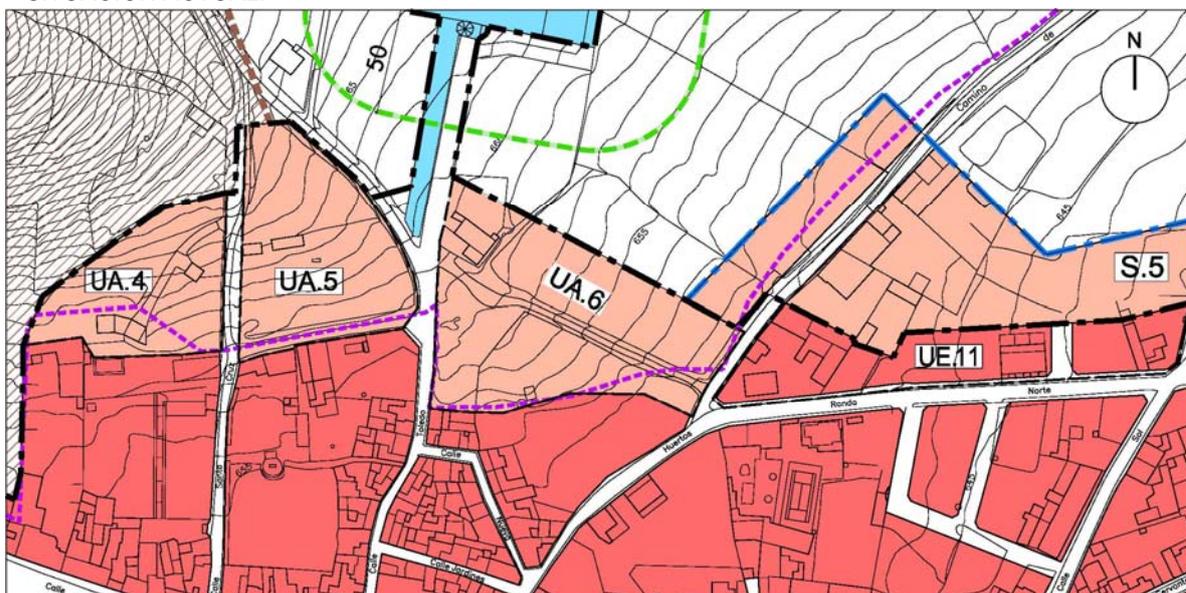
*No se considera muy razonable el realizar esta cesión físicamente a la vista del reducido tamaño de la parcela y su escaso aprovechamiento.*

*Se entiende mas adecuado el efectuar, de acuerdo a lo previsto la legislación vigente, la oportuna compensación en metálico.*

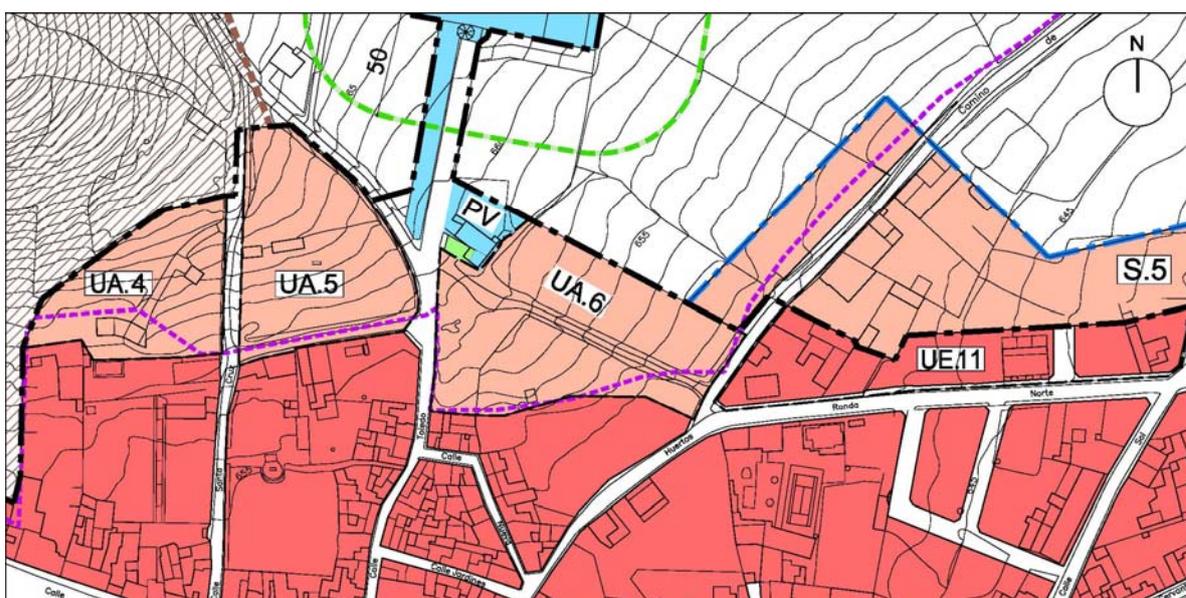
(\*) La referencia en este caso se entiende hecha a la "Modificación del Plan".

## 4.3. PROPUESTA DE MODIFICACION DE CATEGORIA DE SUELO EN LA ZONA.

## • SITUACION ACTUAL.



## • MODIFICACION PROPUESTA.



La propuesta se resume en los gráficos superiores y consiste en:

**Reordenar la Unidad de Actuación UA. 6 del S.U. No Consolidado modificando la Categoría de Suelo de 892 m2, situados en su límite NO., que pasan a integrarse en el Suelo Urbano Consolidado, Uso Equipamiento privado.**

La propuesta contempla un posible desarrollo de la futura Unidad UA6 en torno a una vía de conexión entre la C/Huertos y la C/Toledo (vía parcialmente "esbozada" mediante un Camino/Senda).

La documentación (Plano de Ordenación nº 3) realiza una propuesta de replanteo de esta vía y localiza las reservas de Espacios Libres y Equipamiento con fachada a la misma; de este modo cualquier actuación final de trazado, fijación de niveles, etc. se realizaría sobre terrenos públicos.

• CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACION.

SUPERFICIE TOTAL.....	982,00 m2	(1)	
TECHO EDIFICABLE.....	589,20 m2 (0,60 m2/m2 s/parc bruta)		
SUP. MINIMA DE Z.V.+EQUIP. ART. 21 RP.....	147,30 m2 (15% DE 982,00, (1))		
SUP. PREVISTA DE Z.V.+EQUIPAMIENTO.....	148,90 m2	(2)	
SUP. PREVISTA VIARIO+APARCAMIENTOS.....	27,02 m2 (18,46 + 8,56)	(3)	
SUP. DESTINADA A USOS PUBLICOS (2)+(3).....	175,92 m2	(4)	
SUP. NETA FINAL USO EQ. PRIVADO (1)-(4).....	806,08 m2		
	ZONAS VERDES	EQUIPAMIENTO	APARCAMIENTO
RESERVAS ART. 21.4. RP.	98,20	49,10	589,20/ 400 = 1,473 1 PLAZA (*)
RESERVAS REALIZADAS	98,90	50,00	

(\*) Se redondea al nº entero más próximo.

- Las reservas con destino Aparcamiento Privado serán como mínimo de 1 plaza y se localizarán en el interior de la parcela.

- Se observa que las reservas realizadas cumplimentan al detalle las previsiones del Apartado 3.2.

#### 4.4. PROPUESTA DE MODIFICACION DE NORMATIVA EN LA ZONA.

La Modificación NO interviene sobre ningún parámetro relacionado con la Normativa Urbanística, únicamente define un aprovechamiento máximo de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela bruta. **No** hay Modificaciones de Normativa. La Normativa de aplicación sería la ya prevista en el POM, básicamente en el Título V. Regulación del Suelo Urbano. Capítulo 4. Ordenanza N° 3. ZOU 3. Equipamiento y Servicios Públicos, que transcribimos a continuación en sus apartados básicos (en cursiva, cita textual del POM).

#### **CAPITULO 4. ORDENANZA N° 3 - ZOU 3. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS**

##### **Art. V.4.1. Ámbito y características**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.
3. Los equipamientos que deban pasar a ser de titularidad pública por constituir sistemas generales se obtendrán por los sistemas previstos en la legislación.

##### • SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

##### **Art. V.4. 2. Uso Global**

1. El uso que corresponde a cada parcela es el que se señala en planos con las siguientes especificaciones:
  - Comunicaciones (DC): aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.
  - Equipamientos (DE): En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:
    - Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.
    - Uso Educativo (DEDU): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.
    - Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
    - Uso Administrativo-Institucional (DAI): aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, protección civil, u otros análogos.
    - Uso Sanitario-Asistencial (DSA): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. .
2. En las parcelas en las que no se indica ningún uso podrá disponerse cualquiera de los usos pormenorizados que se señalan en el punto 1 anterior.

##### **Art. V.4.3. Usos compatibles.**

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.
2. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico religioso.

##### • SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

##### **Art. V.4.4. Posición de la edificación**

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

- a) No queden medianeras al descubierto
- b) Se resuelva adecuadamente la integración en el entorno inmediato.

## 5. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION QUE SE PROPONE.

Se entiende que la Modificación que se propone tiene por criterio fundamental y casi exclusivo la adaptación del Planeamiento a un mejor aprovechamiento de las condiciones objetivas de los terrenos.

Transcurridos más de 2 años de vigencia del actual POM, el conocimiento más detallado de las condiciones de la zona, aconseja actualizar algunas propuestas iniciales.

La presente Modificación, tiene por único objetivo ampliar la gama de Equipamientos previstos en el POM, posibilitando la prestación de servicios no existentes en la población y ubicando los mismos en una situación que difícilmente admite alternativas.

La Modificación no se incluye en el ámbito de las denominadas comúnmente "reclasificaciones" o "recalificaciones" de suelo dado que:

- \* Los Suelos ya estaban clasificados como Suelo Urbano.

- \* El Uso Equipamiento ya estaba contemplado como posible en la actuación.

La Modificación consiste en un cambio de la "Categoría" del Suelo, paso de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado.

En orden a que no exista menoscabo de las previsiones generales realizadas en el POM y en la Legislación vigente, la Modificación se realiza manteniendo las reservas y cesiones que corresponderían a una actuación en Suelo Urbano No Consolidado.

Se reseña que los terrenos se encuentran totalmente urbanizados, al dar frente su fachada de mayor dimensión a una vía que cuenta con infraestructuras de Agua, Saneamiento, Alumbrado y Energía Eléctrica. También posee calzada pavimentada y encintado de aceras.

Su inclusión en el Suelo Urbano Consolidado supone la adecuación del Planeamiento Urbanístico a la realidad física existente.

## 6. CUMPLIMENTACION DE LAS DISPOSICIONES LEGALES DE RANGO SUPERIOR:

La documentación que se aporta: "Modificación nº 1 del POM de Alcolea de Calatrava" verifica las disposiciones de rango superior vigentes: entre otros, arts. 30, 39 y 41 del DL 1/2010 "Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística" en adelante, TRLOTAU.

A continuación se especifica de modo detallado el cumplimiento de los citados artículos, en *cursiva* se indica el texto legal y seguidamente se acompaña la verificación/justificación:

### • **Art. 30. 3ª Informe de Sostenibilidad Económica.**

- 3ª. *Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir en su Memoria un Informe de Sostenibilidad Económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos sobre la base de una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.*

Dado que la presente Modificación de POM contempla para su ejecución la realización **exclusiva** de inversiones privadas entendemos que no sería de aplicación esta previsión legal, al no preverse inversiones "públicas y privadas".

Sin perjuicio de lo anterior y en orden a que la documentación cumplimente, en cualquier caso y/o supuesto, las previsiones de la Legislación vigente, se realizan las siguientes apreciaciones, que conformarían el Informe de Sostenibilidad Económica indicado.

1. La actuación NO tiene impacto sobre la Hacienda Pública dado que NO se prevé implantar NI mantener ningún servicio NI infraestructura pública.  
Los terrenos sobre los que se prevé actuar ya están urbanizados y cuentan con los oportunos servicios.
  2. En relación a la suficiencia y adecuación del suelo así como a la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras, ponemos de relieve lo siguiente:
    - \* La actuación se enmarcará en el conjunto de instalaciones que el Promotor ya ha desarrollado y desarrolla desde hace más de una década en el entorno territorial inmediato:
      - Tanatorio de Piedrabuena, en funcionamiento desde 2004 con una inversión aprox. de 700.000 €
      - Tanatorio de Porzuna, en funcionamiento desde 2009 con una inversión aprox. de 1.500.000 €
  3. La inversión en principio prevista para el Tanatorio de Alcolea, de unos 400.000 Eur., presenta un carácter y alcance totalmente asumible y sostenible para el inversor privado promotor de esta Modificación del POM.
- A la vista de lo indicado, entenderíamos fuera de cualquier duda la Sostenibilidad Económica de la actuación.

### • **Art. 39. El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes.**

- 1. *Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones.....*

La documentación que se aporta presenta el mismo nivel de determinaciones que el POM Aprobado Definitivamente. De hecho, se realizan los trabajos sobre los Planos del propio POM.

- 2. *Toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas .....*

Las propuestas que se realizan NO llevan aparejado el incremento del aprovechamiento lucrativo privado de ningún terreno. Al contrario, se reduce el Aprovechamiento Lucrativo que pasa de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- 3. *La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe.....*

Las propuestas que se realizan no tienen por objeto las circunstancias citadas. No se cambian de uso Espacios Libres.

- 4. *Las alteraciones de los Planes que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera rústico deberán cumplir lo dispuesto en los números 1 y 2 de este mismo artículo, previendo las*

*obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio municipal de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.*

La Modificación prevista NO interviene sobre la Clasificación de Suelo de los terrenos, los terrenos ya están Clasificados como Suelo Urbano y se siguen clasificando de ese modo.

- 5. *La innovación de los Planes que legalice actuaciones urbanísticas irregulares deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares legales de calidad de la ordenación, .....*

La presente documentación no tiene por objeto legalizar actuaciones urbanísticas irregulares.

- 6. *Los planes calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario.....*

La presente documentación no actúa sobre parcelas que hayan tenido como destino anterior el uso docente o sanitario. El actual uso de los terrenos es Residencial.

- 7. *La Aprobación de Planes que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por la Administración de la Junta de Comunidades sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:*
  - a) *Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y deben cubrir .....*

La Modificación que se propone mejora –en cualquier caso- los servicios existentes, al incrementarse los mismos.

- b) *Son modificables, mediante Planes Parciales ó Especiales de Reforma interior de aprobación Municipal, con las salvedades expresadas en el número 1 del artículo 38, las determinaciones correspondientes a la ordenación detallada previstas en el .....*

En el caso que nos ocupa, a la vista de los aspectos afectados, se ha optado por una Modificación de Elementos del POM. Por lo tanto, este apartado no afecta a la documentación.

- c) *La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística.....*

En la documentación se justifican de modo expreso cuales son las mejoras para el bienestar de la población que, evidentemente, se fundan en el mejor cumplimiento de la actividad pública urbanística y en el incremento de las superficies destinadas a Equipamiento.

- 8. *Los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior modificatorios de los Planes de Ordenación Municipal deberán contener la documentación complementaria siguiente:*
  - a) *Justificación detallada de la modificación, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del sector y su entorno inmediato, con especial referencia a las infraestructuras y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural.*
  - b) *Planos de la Ordenación detallada del sector y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación en un contexto espacial más amplio.*  
*Si la propuesta implica variaciones en las infraestructuras o dotaciones correspondientes a la ordenación estructural, además, nuevo plano de la ordenación, a igual escala que el del Plan de Ordenación Municipal y referido a la total superficie del núcleo.....*
  - c) *Estudio de Impacto ambiental, si se pretende la reclasificación de Suelo Rústico.*

Este no es el caso de la Documentación que se aporta. Al no tratarse de un Plan Parcial ni de un P.E. de R. I.

- 9. *Las modificaciones de cualquier Plan que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán comprender la documentación prevista en el número anterior.*

El presente expediente **NO** afecta al destino público de terrenos. Los terrenos sobre los que se actúan son privados y siguen teniendo - a excepción hecha de las áreas que se destinan a uso público- el mismo destino. Evidentemente el uso previsto, equipamiento, tiene un carácter muy distinto del originario, residencial.

● **Art. 41. La Modificación de los Planes: concepto, procedencia y límites.**

- 1. *Toda reconsideración de los elementos del contenido de los Planes no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.*

Indicamos que el artículo a que se hace referencia es el “Art. 40. Revisión de los instrumentos de ordenación territorial.....” Evidentemente la reconsideración de elementos que se realiza en el presente expediente NO es subsumible en el citado artículo (art.40), por este motivo **se realiza la presente Modificación.**

- 2. *El Plan de Ordenación Municipal deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aún formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dicho Plan tiene asignada en esta Ley, sino a la del Planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan de Ordenación Municipal tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.*

La presente Modificación NO incide en esta situación. En ningún caso se actúa sobre la Ordenación Estructural.

- 3. *La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refiera a elementos propios del Plan de Ordenación Municipal deberá respetar las siguientes reglas:*

a) *Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de Aprobación del Plan o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación de éste que implique el destino a parques, zonas deportivas o de recreo y expansión y equipamientos colectivos.*

Este procedimiento se inicia cuando han transcurrido mas de 2 años desde la fecha de Aprobación Definitiva del Plan.

b) *No podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinación propia del Plan de Ordenación Municipal una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión. Se exceptuarán de esta regla los supuestos.....*

El POM vigente no contiene previsiones en cuanto a fijación del plazo obligatorio para realización de Revisión ni de expiración de sus previsiones. Su vigencia es INDEFINIDA.

- 4. *A las modificaciones exigidas por la adaptación de los Planes municipales a los supramunicipales y a los Proyectos de Singular Interés les será aplicable lo dispuesto en el párrafo segundo del número 3 y en el número 4 del artículo anterior.*

Indicamos que el artículo a que se hace referencia es el “Art. 40. Revisión de los instrumentos de ordenación territorial.....”. Con independencia de lo anterior, es evidente que esta Modificación NO está exigida por la Adaptación del Plan Municipal a otras figuras de Planeamiento.

Se aprecia que la presente MODIFICACIÓN cumplimenta la **TOTALIDAD** de previsiones incluidas en las disposiciones del TRLOTAU.

## 7. ADAPTACIÓN A LAS PREVISIONES DE LA NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO (DECRETO 178/2010).

El objeto fundamental de la citada Norma Técnica es:

*“..... fijar los requisitos mínimos de homogeneidad y calidad que debe reunir la documentación de los planes municipales en Castilla-La Mancha con el fin de facilitar su redacción, tramitación, divulgación y acceso, organizando su información para que pueda integrarse en la Infraestructura de Datos Espaciales de Castilla-La Mancha (IDE-CLM) al concluir su tramitación administrativa.*

*Para ello, establece los criterios necesarios para recoger, en los documentos integrados en los planes, determinados aspectos propios de su contenido sustantivo. A tal efecto, precisa:*

*a) Los criterios de homogeneización para la estructura normativa y la representación gráfica de los planes, tanto en soporte papel tradicional, como digital.*

*b) Los requisitos técnicos mínimos para la entrega de la documentación en las distintas fases de elaboración de los planes.*

*c) Las referencias cartográficas que deben utilizarse como base del planeamiento.”*

Dado que la documentación fundamental del expediente que nos ocupa (Planos de Ordenación Vigente, etc.) es Documentación realizada sobre los propios planos del POM -Documento Adaptado a la NTP-, es evidente que la totalidad de la Documentación se adapta a la citada NTP.

- La Documentación cumplimenta los “Criterios de Homogeneización Documental de los Planes” (Apartado 2. de la NTP), al verificarse:

\* La Modificación diferencia claramente los documentos informativos de los de ordenación.

Los documentos informativos describen las circunstancias objetivas que afectan al ámbito del plan.

Los documentos de ordenación motivan e integran las decisiones de ordenación a partir de la información recogida, comprobando asimismo el cumplimiento de las disposiciones legales o reglamentarias y el planeamiento de rango superior que resulten aplicables en cada caso.

\* La Modificación diferencia claramente las determinaciones propias del planeamiento y las referencias a textos legales o reglamentarios, afecciones, servidumbres, u otros contenidos normativos que puedan recogerse en los mismos.

## 8. CUADROS Y FICHA RESUMEN.

### 8.1. MODIFICACIONES EN LOS CUADROS FINALES/RESUMEN DEL PLAN.

Los cuadros finales del Plan se ven afectados por el paso de 0,10 has. (redondeo de los 982 m<sup>2</sup> objeto de la Modificación) del S. U. NO Consolidado al S.U. Consolidado.

Esta Modificación repercute -básicamente- en la UA.6 que pasa de 1,01 Has. a 0,91 y en la Superficie del Equipamiento Público que se ve incrementada en 50 m<sup>2</sup> (1).

Se adjunta relación básica de los Cuadros Resumen del Plan que resultan afectados por esta Modificación, epígrafes "Estado Previo" y "Estado Tras Modificación":

#### ● CIFRAS RESUMEN DE CLASIFICACION DE SUELO.

##### ▪ ESTADO PREVIO:

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b> .....	<b>63,54 has.</b>
● USO RESIDENCIAL.....	37,96 has
● VIARIO.....	14,66 has
● ÁREAS LIBRES Y ZONAS VERDES (*).....	1,60 has
● EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (*).....	5,65 has
● AMBITOS PROCEDENTES DE LAS NNSS. VIGENTES.....	2,98 has.
UE4.. 0,22 / UE5.. 0,51 / UA8.. 0,73 / UE11.. 0,62/ UE12..0.90	

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UAs)</b> .....	<b>5,66 has.</b>
--	------------------

- UA1..1,68 / UA2..1,38 / UA3.. 0,43 / UA4.. 0,49/ UA5.. 0,67/ UA6.. 1,01

##### ▪ ESTADO TRAS MODIFICACION:

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b> .....	<b>63,64 has.</b>
● USO RESIDENCIAL.....	37,96 has
● VIARIO.....	14,66 has
● ÁREAS LIBRES Y ZONAS VERDES (*).....	1,60 has
● EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (*).....	5,67 has
● EQUIPAMIENTO PRIVADO.....	0,08 has
● AMBITOS PROCEDENTES DE LAS NNSS. VIGENTES.....	2,98 has.
UE4.. 0,22 / UE5.. 0,51 / UA8.. 0,73 / UE11.. 0,62/ UE12..0.90	

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UAs)</b> .....	<b>5,56 has.</b>
--	------------------

- UA1..1,68 / UA2.. 1,38 / UA3.. 0,43 / UA4.. 0,49/ UA5.. 0,67/ UA6.. 0,91

(\*) Para los dos tipos de Equipamiento se agrupan los Sistemas Generales y los Sistemas Locales.

### 8.2. NUEVA FICHA DE PLANEAMIENTO DE LA UA6

La ficha de Planeamiento de la UA.6 ha sufrido Modificaciones, al disminuir su superficie disminuye el número máximo de viviendas asociado (pasa de 30 uds., antes a 27 uds., ahora).

Este hecho lleva aparejado la disminución de cesiones previstas (en funcion del nº de viviendas).

En página siguiente se acompaña la nueva ficha de Planeamiento "Ficha UA6 Modificada".

(1) La Sup final neta del Equipamiento Privado, 806,08 m<sup>2</sup> se redondea a 0,08 Has. a efectos de realización de este cuadro. Los incrementos de 98,90 m<sup>2</sup> en las Sup. de Espacios Libres no serían computables en las Superficies totales de este Sistema, por no reunir las condiciones adecuadas en cuanto al Ø del círculo inscriptible. Los restantes incrementos, de 50 m<sup>2</sup> en el Equipamiento Público y de 27,02 m<sup>2</sup> no tendrían reflejo, al trabajarse en has. En orden a que la cifra final de estos 3 apartados, 175,92 m<sup>2</sup> tenga "reflejo" en el cuadro se incorpora el redondeo final de la misma 0,02 has. al Equipamiento privado.

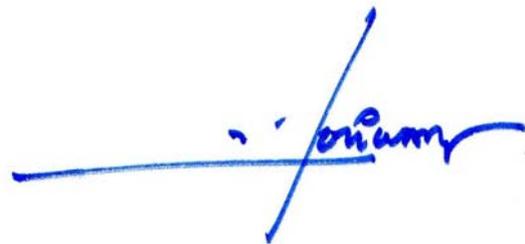


● ANEXOS TECNICOS. ABASTECIMIENTO. SANEAMIENTO.

En cuanto a la repercusión de la Modificación propuesta en las Infraestructuras Existentes, Abastecimiento y Saneamiento se indica:

\* Con independencia de que el cambio de uso previsto, Residencial por Equipamiento Privado, parece llevar aparejado un probable descenso de consumo de recursos debido a la frecuencia del uso, indicamos que la Modificación efectuada supone un descenso muy relevante de la Edificabilidad prevista, que pasaría de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Esto supone que **NO** HAYA NINGUN INCREMENTO EN MATERIA DE CONSUMO DE RECURSOS.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Manuel Ortiz Cárdenas', is written over a horizontal line.

Manuel Ortiz Cárdenas. Arquitecto.  
Enero 2017