

administración local

AYUNTAMIENTOS

CASTELLAR DE SANTIAGO

ANUNCIO

Anuncio por el que se da publicidad al Acuerdo de fecha 08/02/2024 de la Comisión Provincial del Territorio y Urbanismo, relativo a aprobación definitiva de la Modificación Puntual número 2 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Castellar de Santiago, que afecta al cambio de clasificación de suelo de cinco áreas de suelo rústico colindantes al núcleo urbano, así como a la modificación/actualización de previsiones de los ámbitos A, B y C, ubicados en suelo urbano consolidado,

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real de sesión 08/02/2024, adoptó el siguiente acuerdo:

“ La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de ésta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda aprobar definitivamente la Modificación Puntual de referencia, por considerarla ajustada a la Legislación y Reglamentación que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha le resulta aplicable y exigible.

No obstante, se suspenderá la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la eficacia en cuanto a la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se complete el Expediente Administrativo de la misma respecto de los Informes Sectoriales que expresamente se indican en los apartados números 6 y 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativos a “Consideraciones Administrativas” y “Observaciones Técnicas” respectivamente; concediéndoles para ello un plazo de tres meses, advirtiéndoles que transcurrido el mismo, este podrá ser Informado nuevamente por la Comisión al objeto de adoptar las medidas correspondientes. Comprobaciones que se realizarán por la Ponencia Técnica de la CPOTyU en aplicación de lo que establece el Artículo 37,5 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, quien verificará la aportación de los mencionados Informes Sectoriales y/o correcciones técnicas correspondientes exigidos en el acuerdo de la CPOTyU antes de que se ordene la Publicación de la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual.

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

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipu-cr.es>

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

Observación: Al margen del acuerdo adoptado por la CPOTyU, y a la vista de la existencia de la zona inundable, de la Rambla de Castellar, que recoge el Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 31 de julio de 2019, y que afecta a Suelo Urbano Consolidado, el Ayuntamiento debería actualizar la Planimetría del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano que ahora se modifica, así como el Artículo 17 de éste, relativo a “Zonas Inundables”, todo ello al objeto tanto del conocimiento general de la población como de evitar posibles riesgos y daños personales y materiales.

Una vez cumplimentado lo anteriormente expuesto, en fecha 12/12/2024 y comprobadas por el Ponente Técnico de la CPOTyU las correcciones técnicas realizadas por el Ayuntamiento, procede su publicación.

Se hace constar que existe un ejemplar de este planeamiento aprobado en la Delegación Provincial de Fomento, como sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y se indica que puede consultarse íntegramente en el portal de transparencia del Ayuntamiento de Castellar de Santiago, de conformidad con el Artículo 158 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

En cuanto a la Normativa Urbanística aplicable al suelo al que le afecta la presente Modificación Puntual, le continuará siendo aplicable la establecida en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Castellar de Santiago, Aprobado Definitivamente mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión del 10 de mayo de 1995

RECURSOS: Contra el presente acuerdo, que agota la vía administrativa, se podrá interponer, a tenor de lo dispuesto en el Artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (B.O.E. núm. 167, de 14 de julio), Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, con sede en Albacete, en el plazo de dos meses desde la publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

MODIFICACIÓN NORMATIVA: MODIFICACIÓN 2 DEL PDSU DE CASTELLAR DE SANTIAGO

2. CONTENIDOS DE LA MODIFICACION.

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

2.1. Cambios en la clasificación de suelo de áreas inmediatas al núcleo, que pasarían a incorporarse como Suelo Urbano de Reserva.

2.2. Modificaciones-Actualizaciones de algunas previsiones del Suelo Urbano Consolidado.

A continuación se detallan las previsiones citadas.

Área 1. Salida a Almuradiel. CM-3200. Oeste del Núcleo. Superficie. 28.190 m2

Área 2. Salida a Torrenueva. CR-611. Norte del Núcleo. Superficie. 4.878 m2

Área 3. Salida a la Torre de Juan Abad. CM-3200. Este del Núcleo. Superficie. 3.246 m2

Área 4. Traseras de C/ García Rojo. Sur del Núcleo. Superficie. 7.267 m2

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

Área 5. Traseras de C/ Ramon y Cajal (5.1 a 5.4). Suroeste del Núcleo. Superficie. 18.024 m2
La Superficie final de todas las "Áreas" que se indican es de 6,16 Has. (61.605 m2) que resulta ser el 5,81 % de la Superficie actual de Suelo Urbano delimitada, 106 Has.

2.2. MODIFICACIONES/ACTUALIZACIONES DE PREVISIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

La Modificación incorpora las siguientes modificaciones/actualizaciones en S. Urbano Consolidado.

Modificación "A". Calificación de E. Libre de Zona Edificable en C/ Sancho Panza. Fachada Sur. Sup. 600 m2.

Modificación "B". Desplazamiento hacia el Sur de Viario anejo a Pza. de Toros.

Modificación "C". Reorganización del Viario en Zona de C/ Olivo C/ de los Arbolillos.

3. MODIFICACION PROPUESTA.

3.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE. CONSIDERACIONES.

La figura de planeamiento vigente en el TM., es un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU).

El PDSU se Aprobó Definitivamente en sesión de la CPU de 12/06/1995 (DOCM.33 de 30/06/1995) y sufrió una Modificación general (Modificación nº 1) que se Aprueba Definitivamente en sesión de la CPU de 14/12/1998 (DOCM.10 de 19/02/1999).

EL PDSU es una figura contemplada en la antigua Legislación Estatal de 1976 (TR de la Ley del Suelo, RD 1346/1976) dirigida a municipios con escasa dinámica urbanística que se incorpora con características muy similares en la Legislación Urbanística CLM dirigido -igualmente- a municipios de escasa dinámica urbanística

El marco legislativo de los PDSU se detalla, principalmente, en el DL. 1/2023 TRLOTAU, arts. 24, 25, 69 y concordantes, cita textual:

“art. 24. Los Planes de Ordenación Municipal.

4. Estarán exentos del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal los Municipios dotados de un crecimiento urbano estable o moderado y cuya política municipal tienda al mantenimiento de ese escenario, en los que concurra la circunstancia de no haberse superado durante los cuatro últimos años consecutivos la promoción de más de 50 viviendas o 5.000 metros cuadrados construidos, de cualquier uso, por año. Estos requisitos podrán actualizarse y modificarse reglamentariamente.

Los Municipios a que se refiere el párrafo anterior deberán dotarse de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano en los términos establecidos en el artículo 25.”

“art. 25. Los Planes de Ordenación Municipal.

1. Los Planes de Delimitación de Suelo Urbano comprenden términos municipales completos y tienen por objeto:

a) La clasificación del suelo, en urbano y rústico.

b) La definición de la ordenación estructural necesaria en función de las características del Municipio.

c) La ordenación detallada, incluyendo el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos

2. El objeto a que se refiere el apartado anterior respetará, en su caso, las determinaciones

“art. 69. El régimen del suelo urbano..

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

2. En los Municipios sin Plan de Ordenación Municipal, por estar exentos del deber de contar con dicho planeamiento el régimen urbanístico del suelo urbano será el siguiente:

2.1. En el suelo urbano que tenga ya la condición de solar, el establecido en el apartado 1.1 del número anterior.

2.2. En el suelo urbano de reserva, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 129, en régimen de obras públicas ordinarias, siendo de aplicación los derechos y deberes que correspondan de entre los previstos en los artículos 50 y 51 y en los términos que precise el planeamiento.

A estos efectos:

a) Las cesiones de suelo consistirán en la reserva de las superficies adecuadas para cubrir las necesidades de la población y la ordenación previstas, debiendo justificarse expresamente los equipamientos y zonas verdes necesarios, determinando el planeamiento la forma y el régimen de obtención de los terrenos dotacionales. Además, se cederá el suelo necesario para materializar el aprovechamiento lucrativo a que se refiere la letra c) del artículo 69.1.2.

b) Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el municipio estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.”

3.2. LA SITUACION DEL NUCLEO EN MATERIA DE EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES.

La situación actual del núcleo en materia de equipamientos y zonas verdes es la suma de tres situaciones diferenciadas en el tiempo, como sigue.

1. Las reservas existentes en el momento de redacción del PDSU 1995.

2. La ampliación de reservas en la Modificación nº 1 de 1998.

3. La realización de actuaciones indicadas en el PDSU de 1995 así como otras no previstas en el mismo.

A continuación se desglosa cada apartado, que corresponden a suelos obtenidos y en funcionamiento.

1. Las reservas existentes en el momento de redacción del PDSU 1995.

Se reflejan en el apartado “8. Equipamiento Comunitario” de la Memoria Informativa, los resultados globales son los siguientes:

* Equipamiento (Deportivo+ Escolar+ Administrativo) 15.610 m2

* Áreas Libres y Zonas Verdes..... 1.250 m2.

2. Ampliación de reservas en la Modificación nº 1 de 1998.

Se reflejan en diversos apartados de la documentación, los resultados globales son los siguientes:

* Equipamiento (Deportivo + Dotaciones) 5.600 m2

* Áreas Libres y Zonas Verdes (Parque Antiguo Cementerio)..... 3.000 m2.

3. La realización de actuaciones indicadas en el PDSU de 1995 así como otras no previstas en el mismo,

No existe un documento de planeamiento en el que se detallan estos aspectos, los datos son los que siguen::

* Equipamiento Deportivo (Campo de Fútbol) (*) 11.500 m2

* Áreas Libres y Zonas Verdes 5.200 m2

- Jardines en acceso desde Torrenueva..... 1.200 m2

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- Jardines junto al antiguo Matadero..... 1.500 m2
- Jardines junto Instal. Deportivas (exterior)..... 2.500 m2

TOTAL

- * Equipamiento..... 32.710 m2
- * Áreas Libres y Zonas Verdes..... 9.450 m2

Las cifras citadas, arrojan los siguientes estándares sobre una población de 1.819 hbs. (padrón 2022).

- * Equipamiento..... 17,982 m2 por hab
- * Áreas Libres y Zonas Verdes..... 5,195 m2 por hab.

Aunque no es objeto de la documentación que nos ocupa indicamos -en relación al municipio- que se trata de un municipio con población inferior a 2.000 habitantes (1.819 hbs. padrón 2022) y que la propuesta de esta Modificación, con suelo para realizar unas 53 viv. (106 hbs. con ocupación de 2 hbs/viv., estimando ocupación total de vivs.), seguiría manteniendo el núcleo muy por debajo de los 2.000 hbs.

Con esta cifras de población el municipio estaría exento de la necesidad de contar con previsiones en materia de Sistema Gral., de Espacios Libres (Art. "Uno" apartado 5.1. a) de la Modificación del Reglamento de Planeamiento realizada por el Decreto 86/2018 de "Medidas para facilitar la Actividad Urbanística..").

De las indicaciones de los párrafos anteriores se deduce que las reservas de equipamiento de la población actual y futura están más que cubiertas en todos los aspectos, por lo que no van a existir cesiones en materia de equipamientos y zonas verdes para un posible Suelo Urbano de Reserva. Las reservas consistirían -lógicamente- en la cesión del viario de acceso.

Las previsiones del Art 69 / 2 / 2.2. / a) del TRLOTAU suponen que NO existan cesiones en S.U. de Reserva.

De acuerdo a las diferentes cifras que se aportan en estas memorias, comenzando por la propia existencia de un PDSU en lugar de un POM, es fácil deducir que está más que acreditada la no generación de plusvalías por el desarrollo de actuaciones urbanístico/edificatorias en S.U. de Reserva. (Art. 69.2./2.2/ b) del TRLOTAU 1/2023).

(*) Aunque el campo de fútbol es exterior al S.U. delimitado, su proximidad al mismo y las características del uso han supuesto que deba ser incluido en el cómputo total de superficies.

3.3. CRITERIOS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION.

Tal como se deduce de lo reseñado en epígrafes previos, el criterio fundamental de actuación de esta propuesta es "Adecuar el régimen Urbanístico a la realidad existente".

En este sentido se plantean dos marcos de Modificación apreciablemente distintos:

- 1. Cambios en la clasificación de suelo de áreas inmediatas al núcleo, que se incorporan al Suelo Urbano de Reserva.
 - 2. Modificaciones/actualizaciones de algunas previsiones en suelo urbano consolidado.
 - 3. Otros. Indicaciones derivadas del Informe de la DG, de Ctras. de la JJCC de 19/Nov/2020.
- 1. Cambios en la clasificación de suelo de áreas inmediatas al núcleo, que se incorporan al S.Urbano de Reserva.

Este epígrafe es con diferencia el de mayor envergadura de la Modificación.

Contempla actuaciones en 5 áreas distintas, identificadas con detalle en el apartado 2, en las que el desarrollo de las previsiones de una figura de Planeamiento con casi 28 años de antigüedad

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

(PDSU del 95) ha motivado el que existan áreas inmediatamente contiguas al Suelo Urbano Consolidado, anejas a las redes de servicios comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del SUC colindante.

Las actuaciones en estos suelos -de muy escasa entidad superficial- se consideran necesarias en orden a la mejor definición de la estructura urbana y a la mejor asignación de los usos del suelo para el núcleo.

Los bases de la propuesta se ciñen de modo muy relevante a la elaboración de una documentación técnicamente adecuada para establecer el Régimen Urbanístico adecuado a las actuaciones que nos ocupan.

En cuanto al cumplimiento de determinaciones legales específicas, p.e. art. 111 RP, la Modificación presenta estos criterios de actuación.

* Artículo 111. Suelo urbano (SU).

En los municipios con Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) deberán adscribirse al suelo urbano (SU):

A) Los terrenos de cualquiera de los núcleos de población existentes en el correspondiente término que estén ya urbanizados contando, como mínimo.....

Estos terrenos se clasificarán como suelo urbano consolidado (SUC) y quedarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previsto en el Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU).

B) Los terrenos inmediatamente contiguos a los anteriores, que estén servidos por las redes de los servicios....

Estos terrenos deberán clasificarse como suelo urbano de reserva (SUR), de modo que los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización mediante la ejecución de obras públicas ordinarias.

.....
A estos efectos,..... la cesión mínima de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración municipal será del diez por ciento, aunque podrá eximirse de la cesión de este porcentaje cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación.

▪ En este supuesto, el Ayuntamiento ha estimado más que suficientemente acreditada la no generación de plusvalías por el desarrollo de las diferentes actuaciones, por lo que se ha eximido la cesión del porcentaje de aprovechamiento lucrativo indicado.

Entendemos que los criterios manifestados son totalmente acordes a las previsiones de la legalidad vigente.

- 2. Modificaciones / Actualizaciones de algunas previsiones en Suelo Urbano Consolidado.

Los criterios de actuación corresponden a facilitar la gestión/realización de un viario previsto ("A") y a la ampliación de los espacios públicos del núcleo en zonas escasamente dotadas ("B").

- 3. Otros. Indicaciones derivadas del Informe de la DG, de Ctras. de la JJCC de 19/Nov/2020.

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras.

En cumplimiento del TRLOTAU, D.L. 1/2023, se reserva suelo, con clasificación de SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS, (SRNUEP-1), en la zona de dominio público y de servidumbre de la carretera, siempre y cuando dichos terrenos no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.

En los casos en que dichos terrenos sí formen parte de desarrollos previstos por el planeamiento,

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras. La zona comprendida entre la línea de edificación y la línea de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.

3.4. PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE DE SUELO.

Se distinguen 5 áreas de Actuación, con diversas Reclasificaciones de terrenos.

En todas las situaciones la nueva Clasificación de Suelo es la de Suelo URBANO DE RESERVA.

Todos los nuevos Usos Lucrativos son Residenciales excepto para el Área 1., con Uso Industria-Almacenamiento (esta área A.1. supone casi el 48% del total de las actuaciones propuestas).

1. AREA 1. SALIDA A ALMURADIEL. CM-3200 (Oeste).

□ Reclasificación de 28.190 m² de Suelo Rustico de Reserva (Suelo No Urbanizable).

▪ 20.303 m² se destinan a Uso Industria-Almacenamiento.

▪ 7.887 m² se destinan a Uso Red Viaria (1.820 m² Sist. Gral. Infraestr. y 6.567m² viario convencional).

De acuerdo a la Carta Arqueológica del TM. (Resolución de 23/10/2006, Expte Cultura 05.0831-R), los terrenos se incluyen en el Área de Protección Arqueológica A.11 "Los Villares II"

2. AREA 2. SALIDA A TORRUEVA CR-611 (Norte).

□ Reclasificación de 4.878 m² de Suelo Rustico de Reserva (Suelo No Urbanizable).

▪ 2.678 m² se destinan a Uso Residencial.

▪ 2.200 m² se destinan a Uso Red Viaria y Dotaciones Públicas.

3. AREA 3. SALIDA A LA TORRE DE JUAN ABAD CM-3200 (Este).

□ Reclasificación de 3.246 m² de Suelo Rustico de Reserva (Suelo No Urbanizable).

▪ 2.521 m² se destinan a Uso Residencial.

▪ 725 m² se destinan a Uso Red Viaria (280 m² Sist. Gral. Infraestruct.. y 445 m² viario convencional).

4. AREA 4. TRASERAS DE C/ CASTOR GARCIA ROJO (Sur).

□ Reclasificación de 7.267 m² de Suelo Rustico de Reserva (Suelo No Urbanizable).

▪ 6.369 m² se destinan a Uso Residencial.

▪ 898 m² se destinan a Uso Red Viaria y Dotaciones Públicas.

5. AREA 5. TRASERAS DE C/ RAMON Y CAJAL (Suroeste).

□ Reclasificación de 18.024 m² de Suelo Rustico de Reserva (Suelo No Urbanizable).

▪ 15.171 m² se destinan a Uso Residencial.

▪ 2.853 m² se destinan a Uso Red Viaria y Dotaciones Públicas.

De acuerdo a la Carta Arqueológica del TM., una pequeña parte de la zona, áreas 5.3 y 5.4 (3.627 m²) se incluyen en el Área de Protección A.13 "Los Azafranales"

(*) Todas las áreas que se indican son anejas al Suelo Urbano del núcleo e inmediatas a las diversas redes de infraestructura, por este motivo no se realizan planos específicos de información en materia de infraestructuras.

Las áreas son, aparte de reducidas dimensiones, anejas a un núcleo dotado de todos los requisitos infraestructurales previstos en la legislación.

3.5. PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACION DE SUELO.

Modificación "A". Calificación como Espacio Libre Uso Público de 600 m² de una zona (tramo de fachada Sur de C/ Sancho Panza) Calificada como de Uso Lucrativo.

La propuesta indicada supone -lógicamente- un levisimo descenso en cuanto a las superficies edi-

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



ficables y en cuanto a las densidades de población.

De acuerdo a las previsiones del Art.24.1.a) del Reglamento de Planeamiento, estaría incluida en la Categoría de "Áreas de Juego" (Sistema Local).

Modificación "B". Desplazamiento levemente hacia el Sur, en orden a situarlo siguiendo la alineación de la parcela de la Pza. de Toros, de la "C.N.A número 37" (denominación del Plano nº 1. de la actual Delimitación de Suelo "Delimitación de Suelo. Alineaciones").

La vía sigue manteniendo la misma sección, situación y carácter (conexión de la salida a Aldeaquemada con las Áreas Traseras).

La propuesta indicada mantiene -lógicamente- las cifras de superficies edificables y de densidades de población del actual PDSU.

Modificación "C". La ejecución "real" de la C/ del Olivo en desarrollo del PDSU vigente se ha realizado algo más al norte y con otro eje de replanteo que el inicialmente previsto (el eje está girado levemente hacia el N.). Esto ha motivado el que las manzanas "finales" de la zona hayan pasado a tener unas características geométricas levemente distintas y que se hayan originado estos efectos en relación a las previsiones originarias del PDSU.

1. La Delimitación de Suelo se realiza tomando como referencia las alineaciones de fachada, así, se han incorporado "automáticamente" al Suelo Urbano 3.300 de Suelo Rustico de Reserva (Suelo No Urbanizable Común según la terminología del propio PDSU).

2. Al haberse reducido el fondo total de la manzana situada al Norte de la C/ del Olivo, resulta innecesaria la ejecución del segundo tramo de la Calle de Nueva Apertura "9", pues dividiría la manzana en dos áreas de aprovechamiento no idóneo para el tipo de zona del núcleo en que se realiza la actuación. La Superficie del tramo suprimido es de 702 m²

En orden a que las actuaciones previstas no supongan ninguna posible aparición de déficits en materia de dotaciones públicas, se realizan estas previsiones.

. Apartado 1. La "incorporación" de los 3.300 m² indicados lleva aparejada la "reserva" de 1/3 de la Sup. Total incorporada, es decir, 1.100 m². (ver apartado 4.)

. Apartado 2. La eliminación de 702 m² con destino a viario se compensa con la reserva de otros 702 m² de Viario y/o Equipamientos. (ver apartado 4.)

Se entiende que las reservas indicadas son totalmente acordes a las previsiones de la legalidad vigente.

Estas reservas, de 1.802 m² (1.100 + 702 m²) se detraen -como se desglosa en la página siguiente- del actual superávit en materia de Equipamiento.

3.6. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LAS NUEVAS AREAS DE S.U.R QUE SE INCORPORAN AL PDSU.

Las nuevas áreas de Suelo Urbano de Reserva (S.U.R) que se incorporan al PDSU y que se describen en apartados anteriores:

- Áreas 1, 2, 3, 4 y 5 (5.1. a 5.4., a.i),

Deberán contar con Informe favorable previo relativo a las condiciones de Abastecimiento y Depuración emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

4. CUADRO RESUMEN DE LAS AREAS A INCORPORAR AL SUELO URBANO (S.U. DE RESERVA).

INCIDENCIAS EN RELACION A LAS AREAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO.

AREAS QUE SE INCORPORAN AL SUELO URBANO.

ZONA	UBICACION	SUPERFICIE TOTAL	SUP. USO LUCRATIVO (M2)	SUP. VIARIO Y (M2)	PORCENTAJE
1	SALIDA A ALMURADIEL. CM-3200. (OESTE).	28.190	20.303 (Indust.-Almacenamto.)	7.887	

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>



2	CR- 611. SALIDA A TORRENUÉVA. (NORTE)	4.878	2.678 (Residencial)	2.200	
3	SALIDA A LA TORRE DE JUAN ABAD CM-3200. (E.)	3.246	2.521 (Residencial)	725	
4	TRASERAS C/ GARCIA ROJO. (SUR).	7.267	6.369 (Res)	898	
5	TRASERAS C/ RAMON Y CAJAL (SUROESTE)	18.024 Tot.	15.171 Tot. (Res)	2.853 Tot.	
		5.1.. 13.100	5.1.. 10.780	5.1.. 1.986	
		5.2.. 1.767	5.2.. 1.458	5.2.. 264	
		5.3.. 1.804	5.3.. 1.458	5.3.. 300	
		5.4.. 1.823	5.4.. 1.475	5.4.. 303	
	TOTAL.....	61.605 (a)	47.402 Tot. 20.303 (Ind.) 26.739 (Res.)	14.563 (b)	23,64 % (b) respecto (a)

- La reserva Total de Viario es del 23,64% del total de sup. ordenada. 14.563 m2.

Tal como se detalla en el apartado 3.2. no resulta preciso que este tipo de suelos (que aproximadamente en un 50% son de uso industria/almacenamiento) realicen reservas para cubrir las necesidades de la ordenación, dado que estas necesidades ya están cubiertas,

- Según se refleja en la pág 3 de la Modificación nº 1 del PDSU - Ap. Definitivamente por la CPU de CR a 14/12/1998- se realizaba una reserva para viario y dotaciones de 38.600 m2 (3,86 Has.) para un Suelo de Reserva Urbana incorporado de 9,26 Has., (En Anejo 1. se adjunta copia de la pág.3. de la Modific. nº 1 del PDSU).

Dado que la Superficie precisa era de 1/3 de 92.600 m2 = 30.866, existía/existe un superávit de 7.734 m2 que deriva de la diferencia entre los 38.600 reservados y los 30.866 m2 necesarios.

- La densidad-tipo actual del Núcleo es inferior a 20 viv./Ha. (*)

Adoptando esta cifra como referencia, incorporar de 2,6739 Has, de S. Residencial supone generar una capacidad de acogida de 53 vivs. (2,6739 * 20), cifra que será la considerada a efectos de consumo de infraestructuras.

- INCIDENCIAS EN RELACION A LAS AREAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Las actuaciones en cuanto al SUC, también requieren la realización de algunas reservas:

* A la incorporación de 3.300 m2 de Nuevos Suelos se asigna una reserva de 1/3, de la superficie total final, lo que supone 1.100 m2.

* Compensar 702 m2 del tramo de Via "9" supone 702 m2

Total (a reservar)..... 1.802 m2 .

Dado que el Sistema tiene un superávit de 7.734 m2, la Reserva de estos 1.802 m2 supone que el Superávit final sea de (7.734-1.802), es decir, de 5.932 m2., superávit que presenta la actual ordenación y que puede ser susceptible de incorporarse a cualquier tipo de gestión en materia de suelo.

(*) Según el Censo del 2011 -con cifras muy próximas a las actuales habida cuenta del estancamiento en materia de construcción de nuevas vivs-- el nº Total de vivs. resulta ser de 1.546 uds. para un S. Urbano Delimitado de 106 Has.

5. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN.

Se entiende que la Modificación tiene por criterio fundamental y casi exclusivo la adaptación del Planeamiento a las actuaciones efectuadas y a la realidad existente, todo ellos en orden al mejor aprovechamiento de las condiciones objetivas de los terrenos.

Transcurridos casi 28 años de vigencia del actual PDSU (Aprob. Definitiva 1995), el conocimiento más detallado de las condiciones de la zona, aconseja actualizar algunas propuestas iniciales.

La presente Modificación, que se realiza en terrenos de escasa entidad superficial (en algún caso en terrenos de titularidad municipal), no contempla la realización de nuevas actuaciones en materia de nuevos usos globales del suelo, se entiende que los previstos en el PDSU son los correctos.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

Se considera que la adecuación de la Ordenación propuesta (régimen de Suelo, previsiones de gestión, etc.) facilitará el aprovechamiento de los recursos públicos.

Todos los ámbitos en los que se actúa son de muy escasa entidad superficial, con una "media" aproximada de 4.000 m² y se ubican en diversas zonas del perímetro del suelo consolidado.

Se exceptúa de esta situación superficial la propuesta en el área "Salida a Almuradiel", de unas 2,81 Has. de Sup. Total., que es la única zona con Uso Industria-Almacenamiento que se prevé en el conjunto.

Interesa reseñar que esta zona ha visto modificados los usos en su entorno por la realización de una actuación agroindustrial de relevantes dimensiones (para la escala del núcleo).

La actuación citada ha venido a potenciar las previsiones de posible destino urbano de los terrenos inmediatos, al situarlos en un área que comienza a encontrarse consolidada por la edificación.

Esta circunstancia unida a las especificaciones/indicaciones del art. 111 b) del Reglamento de Planeamiento respecto a la Clasificación de terrenos como Suelo Urbano de Reserva (SUR), motiva el que estos terrenos, ubicados en el Camino a Santa Cruz de Mudela y la Ctra. CM-3200 se incluyan como Suelo Urbano de Reserva.

6. CUMPLIMENTACIÓN DE LAS DISPOSICIONES LEGALES DE RANGO SUPERIOR:

La documentación que se aporta: "Modificación nº 2 del PDSU de Castellar de Santiago" verifica las disposiciones de rango superior vigentes:, entre otros, arts. 39 y 41 del DL 1/2010 "Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística" DL. 1/2023, en adelante, TR-LOTAU.

A continuación se especifica de modo detallado el cumplimiento de los citados artículos:

- 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 PDSU Aprobado Definitivamente.

- 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.....

La innovación NO tiene por objeto aumentar el aprovechamiento lucrativo privado de terrenos, cuando esto ocurre se contemplan las medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas.

NO se desafecta el suelo de un destino público. Cuando esto se hace se compensa con idéntica Superficie (Mod. "C").

- 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 favorable de la Comisión Regional de.....

Las propuestas que se realizan no tienen por objeto las circunstancias citadas.

Se prevé -incluso- ampliar los Espacios Libres Existentes.

- 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, pre-

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

viendo 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 interviene sobre la Clasificación de Suelo de los terrenos y prevé lógicamente la realización de las obras de urbanización necesarias.

Respecto a las aportaciones patrimoniales, por la dinámica urbanística del núcleo no son precisas aportaciones al patrimonio municipal de suelo. Esta circunstancia está contemplada en la Legislación Vigente, art. 69.2./2.2.b). relativo al régimen del suelo urbano en los municipios sin plan de ordenación.

- 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.

- 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.

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 PDSU. 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 la optimización de las actuaciones e infraestructuras existentes.

- 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

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

ción Municipal y referido a la.....

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 P.Parcial ni de un P.E. de Reforma Interior.

- 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. Cuando se actúa sobre terrenos con destino público estos siguen teniendo EL MISMO destino, público.

- 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.

- 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.

El actual procedimiento se inicia cuando han transcurrido más de 25 años desde la fecha de publicación del acuerdo de Aprobación Definitiva del PDSU y casi 18 desde la Aprobación de la Modificación nº 1 (se entiende que la referencia a “Plan de Ordenación” equivale a “Planeamiento.....”).

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.....

El PDSU 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

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucl.es>

las disposiciones del TRLOTAU. DL 1/2023.

7. ADAPTACIÓN A LAS PREVISIONES DE LA NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO (DEC. 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 PDSU -Documento NO Adaptado a la NTP-, es evidente que la totalidad de la Documentación NO va a poder adaptarse a la citada NTP.

- La Documentación SÍ cumplimentaría 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. ESPECIFICACIONES SOBRE ALINEACIONES EN LAS AREAS OBJETO DE LA MODIFICACION..

AREAS EN LA QUE SE MODIFICA LA CALIFICACION DE SUELO.

- Modificación "A". (tramo de fachada Sur de C/ Sancho Panza).

El espacio público comienza en las actuales líneas de edificación norte de las naves existentes

- Modificación "B". (viario inmediato a la Pza. de Toros).

La vía que se modifica tendrá la misma sección que la anterior “Via 37”. 10 m. entre alineaciones.

- Modificación "C". (C/ del Olivo y vías anejas).

Se mantienen para todas las vías afectadas las secciones previstas en el PDSU vigente.

AREAS EN LAS QUE SE MODIFICA LA CLASIFICACIÓN DE SUELO.

- AREA 1. (Salida a Almuradiel. CM-3200).

- Camino de Santa Cruz: 15,00 m, entre alineaciones. 7,50 m. a cada lado del eje del Camino.

- Resto de Vías: 12,00 m. entre alineaciones.

- Fachada a carretera: Según Informe favorable de la Administración en materia de Ctra. CM-3200.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- AREA 2. (Salida a Torrenueva CR-611).
 - Fachadas a carretera: Línea de edificación a 11,00 m. del eje de la Ctra.
 - El pequeño tramo en prolongación de la C/ del Milenio prolongará la alineación existente.
- AREA 3. (Salida a la Torre de Juan Abad CM-3200).
 - Fachada a carretera: Según Informe favorable de la Administración en materia de Ctra. CM-3200.
 - Prolongación de C/ Castilla-La Mancha. Se prolongará la sección existente al otro lado de la Ctra.

- AREA 4. (Traseras de C/ C. García Rojo).
 - Prolongaran las secciones de las calles, Mediodía, Veracruz y De la Fuente.

- AREA 5. (Traseras de C/ Ramón y Cajal).
 - En todos los casos prolongaran las secciones previstas en el actual PDSU.

9. INCIDENCIAS O MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO TÉCNICO DURANTE LA TRAMITACIÓN.

Las incidencias o modificaciones corresponden a dos procesos diferenciados:

1. Formulación del Informe Ambiental Estratégico.
2. Exposición Pública de la Documentación.

9.1. FORMULACIÓN DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

Con motivo de la realización de este Informe (copia de su publicación se acompaña en en Anexo 3) se realizan los informes que siguen:

A. AYUNTAMIENTO DE CASTELLAR DE SANTIAGO.

Indica que los cambios en la Clasificación de Suelo consolidan el entorno inmediato y la planificación global futura. Aporta Certificado de suficiencia de recursos de Agua Potable.

B. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA.

Indica que no se prevé afección física a cauces. Se deberá comprobar la capacidad de los colectores para tratar el desarrollo de las actuaciones urbanísticas planificadas.

C. SERVICIO DE POLITICA FORESTAL Y ESPACIOS NATURALES.

Indica que las Áreas “6” y “7” se ubican en Zona Sensible, por lo que se deberían adaptar las propuestas a lo indicado en la LOTAU.

D. SERVICIO DE CULTURA.

Indica que las propuestas son compatibles con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona.

E. UNIDAD PROVINCIAL DE AGENTES MEDIOAMBIENTALES.

Informa sobre la afección a Área protegida (se refiere a áreas “6” y “7”).

F. DIRECCIÓN GENERAL DE PROTECCIÓN CIUDADANA.

Indica que se debe verificar que los correspondientes estudios de estos planes o actuaciones cumplen los estudios de riesgo de los Planes de Protección Civil existentes en la actualidad, en particular hay que tener en cuenta que el municipio de Castellar presenta riesgos de inundaciones e incendios forestales.

- De acuerdo al Informe “C” se excluyen de la Documentación (antes de la realización del I Ambiental) las zonas “6” y “7”, La zona 6 era un reducido ámbito al sur de la Pza. de Toros, margen O. de la Ctra. A Aldeaquemada. La zona 7, era un reducido ámbito en el entorno de la báscula (zona O. del núcleo).

- De acuerdo al Informe “F”, esta documentación incorpora en el ANEJO 3 Informe relativo a la

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

verificación de los Planes de Protección Civil, en particular los relativos a inundaciones e incendios forestales.

G. INFORME AMBIENTAL ESTRÁTEGICO.

El Informe Ambiental Estratégico (DOCM 161 de 13 de Agosto 2020, pag. 18425), indica como previsiones más relevantes para la documentación que nos ocupa las siguientes (cita textual extractada):

“

Octavo: Autorizaciones e informes

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

- Informe elaborado por el personal técnico competente de verificación de que se cumplen y respetan los estudios de riesgo de los distintos Planes de Protección Civil existentes en la actualidad en el municipio, en función de su tipología (Territoriales, Especiales y Específicos), en particular teniendo en cuenta que el municipio de Castellar de Santiago presenta los riesgos de inundaciones e incendios forestales.

Noveno: Conclusión

Como consecuencia del análisis realizado, esta Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible....., resuelve, 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.....”

Como consecuencia de lo indicado, esta documentación incorpora en el ANEJO 3 Informe relativo a la verificación de los Planes de Protección Civil, en particular los relativos a inundaciones e incendios forestales.

9.2. EXPOSICIÓN PÚBLICA DE LA DOCUMENTACIÓN.

La Exposición Pública se realiza en virtud de anuncios publicados en:

DOCM 165 de 19 de Agosto de 2020. Pag. 18727.

Diario “Lanza” de 13 de Agosto de 2020.

Durante la misma no se registran escritos de alegaciones a cargo de particulares y se registran los Informes Sectoriales que se relacionan.

En cada Informe sectorial se indica la incidencia/modificación que supone sobre los trabajos en curso.

A. DIRECCION GENERAL DE CARRETERAS. CONSEJERIA DE FOMENTO DE LA JJCC..

El Informe, de fecha 19 de Noviembre de 2020 indica lo siguiente (cita textual extractada):

“Una vez analizada la documentación presentada, se deben tener en cuenta los aspectos que seguidamente se exponen:

1.- Identificación de la carretera afectada.

Tal y como se ha expuesto anteriormente, la carretera autonómica afectada es la CM-3200, con categoría Comarcal. En el documento se le ha denominado CR-3200, por lo que debe corregirse, nombrándola como CM-3200.

.....

2.- Ámbito geográfico del Área 1 y Área 3 de la Modificación Puntual nº 2.

En la actuación....., hay que tener presente, que el ámbito geográfico de las mismas no debe

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

incluir la carretera CM-3200 ni su zona de dominio público, (3 metros medidos desde la arista exterior de la explanación), ya que esta circunstancia conllevaría que esta Dirección General de Carreteras participara de los costes y beneficios del desarrollo urbanístico.....

Por lo tanto, en la delimitación geográfica de las actuaciones correspondientes al Área 1 y Área 3, previstas en la Modificación Puntual nº 2, se debe excluir la carretera CM-3200 y su zona de dominio público.

3.- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras.

En cumplimiento del Texto refundido de la Ley..... de 18 de mayo de 2010, se realizará la reserva de suelo, con clasificación de SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS, (SRNUEP-I), en la zona de dominio público y de servidumbre de la carretera, siempre y cuando dichos terrenos no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento. En aquellos casos en que dichos terrenos sí formen parte de desarrollos previstos por el planeamiento, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras. La zona comprendida entre la línea de edificación y la línea de servidumbre,.....

4.-Grafado y acotado de las líneas de dominio público, servidumbre, edificación y protección de las carreteras autonómicas.

En el Plano nº 1 deben aparecer grafadas las distintas líneas que definen las zonas de afección de las carreteras autonómicas, debiendo tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

- En ambos márgenes de la carretera deben grafarse las líneas de dominio público, servidumbre, límite de edificación y límite de zona de protección, hasta el límite del suelo urbano,.....
- En las zonas correspondientes a suelo urbano de reserva correspondientes al Área 1 y Área 3, se deben grafar únicamente las líneas de dominio público, servidumbre y línea de edificación, (sin que se grafie la línea de protección).

5.- Zonificación Acústica.

En cumplimiento de la normativa sobre ruidos, las Áreas 1 y Área 3, próximas a la carretera autonómica CM-3200, se deben tener en cuenta las siguientes actuaciones:

- De acuerdo con... la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido,....., todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación, en función del uso predominante del suelo. Por lo tanto, en la Modificación Puntual nº 2, objeto de este informe, en las actuaciones Área 1 y Área 3, se debe determinar la zonificación acústica en función del uso predominante del sector.

.....

- La Modificación Puntual nº 2, en las Área 1 y Área 3 debe incluir el estudio acústico que determine la servidumbre generada por las infraestructuras afectadas.
- De acuerdo con el artículo 7.4 del RD 1367/2007, estas servidumbres pueden suponer limitaciones para determinados usos del suelo, al tiempo que dichas servidumbres lo son por tiempo indefinido, (artículo 12).
- La Modificación Puntual nº 2, en las nuevas zonas de suelo urbano de reserva, (Área 1 y Área 3), debe incluir las medidas concretas que resulten necesarias para compatibilizar la zonificación acústica prevista y la servidumbre acústica producida por la infraestructura, debiendo obtener del órgano administrativo competente la correspondiente autorización relativa a la efectividad de dichas medidas.

A tenor lo expuesto, una vez examinada la documentación presentada, esta Dirección General de

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Carreteras informa que para poder continuar con la tramitación del expediente de Modificación Puntual nº 2 del PDSU de Castellar de Santiago, (Ciudad Real), se debe presentar documentación complementaria que subsane y corrija los conceptos expuestos anteriormente.”

Las indicaciones del Informe han supuesto introducir en la Documentación las siguientes previsiones:

1. Se han corregido todas las especificaciones relativas a la CM-3200.
2. El ámbito de las áreas “1” y “3” excluido de las mismas a la Ctra. CM-3200 y su zona de dominio público.

En el plano nº 1 de Ordenación así como en el apartado 2., de esta memoria se pueden apreciar claramente estas circunstancias.

En cuanto al área “1” en la documentación sometida a Informe, el ámbito era -casi- exterior a la citada zona de dominio público.

La aplicación de las especificaciones del Informe ha motivado que el área “1” haya pasado de 28.764 m² a 28.190 m² (actual) y el área “3” de 3.802 m² a 3.246 m² (actual)..

3. En los tramos en los que las áreas “1” y “3” presentan fachada a la CM-3200, los terrenos comprendidos entre la zona de dominio público y la de servidumbre forman parte de los desarrollos previstos por el planeamiento. Se califican como sistema general de infraestructura, circunstancia que se refleja en el plano 1., de Ordenación.

En el Área “1” la zona comprendida entre la línea de edificación y la de servidumbre tiene uso “viario”, no comporta edificación.

En el Área “3” la zona comprendida entre la línea de edificación y la de servidumbre está adscrita a las propiedades privadas situadas tras la línea de edificación, no se contempla que puedan existir usos que “comporten edificación” según se indica en el “croquis” del Plano 1., de ordenación.

En el Apartado “3.3. CRITERIOS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION”, se ha incluido de modo casi textual la indicación realizada en el Informe como “criterio de ordenación”.

El Plano de Ordenación nº 1 adjunta el croquis que se facilita

4. En el Plano 1 de Ordenación se grafían y acotan todas las líneas indicadas en el Informe, tanto en ambos márgenes como en las zonas de Suelo Urbano de Reserva, áreas “1” y “2”.
5. La Modificación nº 2 incorpora como “Anexo” independiente específico el “Estudio de Zonificación Acústica de las Áreas 1 y 3”.

Tras la realización de las Modificaciones indicadas, la Dirección General, a fecha 6/Sep/2023 emite Informe Favorable.

B. DIPUTACION PROVINCIAL DE CR. DEPARTAMENTO DE VIAS, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS. Informe, de fecha 30 de Noviembre de 2020, que indica que la Modificación nº 2, CUMPLE las previsiones de la legislación vigente.

10. INCIDENCIA EN INFRAESTRUCTURAS. 1. ABASTECIMIENTO / 2. SANEAMIENTO.

El PDSU que se Modifica no poseen Anejos Técnicos de Abastecimiento y Saneamiento que puedan servir de Base en orden a analizar las repercusiones de las Modificaciones que se prevén.

En ausencia de éstos, nos remitimos a la Población del Núcleo (*) según Padrón de 2013: 2.189 hbs. y a unas posibles estimaciones de consumo de 200 l/hb/día tanto para la población existente como para el posible incremento de población derivado de la saturación de las propuestas de esta Modificación, 106 hbs. a ubicar en las posibles nuevas 53 vis., que se consideran ocupadas al completo a razón de 2 hab/vivda (es evidente que este supuesto es mas que improbable).

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

Para los Suelo Industriales que prevén (2,03 Has.) en Salida a Almuradiel, se prevé un consumo de 4.000 m³/ha/año.

1. INCIDENCIAS EN ABASTECIMIENTO.

Suponemos un consumo actual correspondiente, 200 l.hb.día. consumo "origen" de
159.797 m³/año, (a)

- Análisis genérico de la demanda hídrica de las nuevas actividades (cantidades previstas).

De acuerdo a lo indicado en el encabezamiento se considera que las "nuevas actividades" corresponderían al consumo derivado de la saturación de las previsiones de la Modificación:

Viviendas. 106 hbs. (53 vivdas, con una ocupación tipo de 2 hbs. por vivienda)

Con un consumo de 200 l.h.día (que incluiría riego de Viario y dotación a Equipamientos) tendríamos un consumo máximo de..... 106 * 0,2 * 365 = 7.738 m³/año (b)

Suelo Industrial. 2,0303 Has * 3.000 m³/ha/año..... 2,03*4.000= 8.120 m³/año (c)

▪ Consumo Total Posible..... (a)+(b)+(c).. 175.655 m³/año

La cifra indicada es apreciablemente inferior a la Asignación de Recursos

a 2021 (**). 374.000 m³/año

Se observa que la propuesta de la Modificación es totalmente compatible con la Planificación Hidrológica.

- Procedencia del agua necesaria para las nuevas actividades y usos previstos.

El agua necesaria para las nuevas actividades procederá de la red municipal, abastecida desde el Embalse de "La Cabezuela".

(*) Se adopta esta cifra por ser la más desfavorable de los últimos años a efectos de consumo de recursos; 2013. 2.189 hbs..

La población actual es (2022) de 1.819, lo que supone que se trabaje con un "margen de seguridad" enorme.

(**) Cifra correspondiente a la Revisión del Plan de Cuenca 2016-2021 que se adjunta en páginas siguientes.

Notas:

1. Durante la tramitación de este Expediente el Plan Hidrológico 2016-2021 ha sido sustituido por el Plan 2022-2027,

La Asignación de Recursos en este Plan es de 208.000 m³ por año, esta cantidad sigue siendo MUY SUPERIOR al Consumo Total posible, 175.655 m³, lo que supone que la Modificación del PDSU siga siendo totalmente ACORDE a la Planificación Hidrológica.

2. En la Documentación Ambiental que acompaña a esta Documentación Urbanística se adjunta Informe de la Empresa Gestora del Abastecimiento, sobre la suficiencia de las redes para absorber las demandas generadas por la actuación.

2. INCIDENCIAS EN SANEAMIENTO.

. Análisis genérico de las aguas residuales que se prevé se van a producir por los nuevos usos y actividades (caudales y tipología del vertido, así como volumen anual).

De acuerdo a lo indicado en el apartado anterior (Abastecimiento de agua). Los consumos totales a tratar presentarán un volumen igual o inferior a 175.655 m³/año (máximo consumo de recurso).

El Caudal medio de tratamiento de la EDAR de Castellar es de 292.000 m³/año, cantidad enormemente superior al volumen global de tratamiento contemplado en la Modificación Se observa que la propuesta de la Modificación es totalmente compatible con las instalaciones de Depuración existentes.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

. Determinar las características del sistema de depuración que va a tratar dichas aguas residuales, así como su ubicación.

El Sistema de Depuración que va a tratar dichas aguas residuales es la Estación Depuradora de Castellar de Santiago.

La EDAR, a unos 1.100 m. de la población, aneja a la Rambla de Castellar recoge las aguas que procedentes de las canalizaciones del núcleo alcanzan el actual colector general sito en la zona NO.

Las características básicas de la citada EDAR, se adjunta en págs. posteriores.

DOCUMENTOS GRÁFICOS ANEXOS ESTE APARTADO que pueden consultarse en portal de transparencia <https://castellardesantiago.sedelectronica.es>

* Tabla de Asignaciones Hídricas por Municipios de la Revisión del Plan Hidrológico 2016-2021.

Se refleja una asignación a 2021 de 374.000 m3.año.

* Tabla de Asignaciones Hídricas por Municipios de la Revisión del Plan Hidrológico 2022-2027.

Se refleja una asignación a 2027 de 208.000 m3.año.

* Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos de la Diputación Provincial de Ciudad Real. 2014.

Se refleja una capacidad de tratamiento de la EDAR de Castellar de Santiago de 292.000 m3/año.

11. PREVISIONES DERIVADAS DE LA HIDROLOGIA EXISTENTE EN EL NUCLEO Y TM.

Las especiales características hidrológicas del Núcleo de Castellar de Santiago (y también de su TM), con un cauce -Rambla de Castellar- inmediato al mismo (*), motivan el que se estime adecuado transcribir normativa básica de referencia en lo referente a los Usos del suelo en las áreas inmediatas al cauce.

La Normativa es la recogida en algunos artículos del “R.D. 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el R.D. 849/1986, de 11 de abril.”, que se transcriben a continuación (Art. 9 bis / Art. 9 ter / Art. 14 bis).

A la Normativa se acompaña plano de referencia.

Artículo 9 bis. Limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural.

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del TRLA, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona de flujo preferente:

1. En los suelos que se encuentren en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo rural del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no se permitirá la instalación de nuevas:

a) Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.

b) Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnera-

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

bilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.

c) Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.

d) Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. En estos casos excepcionales, se diseñarán teniendo en cuenta, además de los requisitos previstos en los artículos 246 y 259 ter, el riesgo de inundación existente, incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en el entorno inmediato, ni aguas abajo. Además se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento en virtud de la disposición adicional segunda. Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes.

e) Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.

f) Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.

g) Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe. Este supuesto no es de aplicación a los rellenos asociados a las actuaciones contempladas en el artículo 126 ter, que se registrarán por lo establecido en dicho artículo.

h) Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo.

i) Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Excepcionalmente, cuando se demuestre en que no existe otra alternativa viable de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se registrarán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter.

2. Excepcionalmente se permite la construcción de pequeñas edificaciones destinadas a usos agrícolas con una superficie máxima de 40 m², la construcción de las obras necesarias asociadas a los aprovechamientos reconocidos por la legislación de aguas, y aquellas otras obras destinadas a la conservación y restauración de

(*) Todas las áreas objeto de la Modificación nº 6 que se contemplan en este PDSU, y en especial, las que se incorporan al SUR, Áreas 1, 2, 3, 4 y 5 (5.1. a 5.4., a.i), son exteriores a cualquier previsión en la materia que nos ocupa.

construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua, siempre que se mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo el acondicionamiento museístico, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

a) No represente un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato, ni

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

3. Toda actuación en la zona de flujo preferente deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el artículo 78 o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto). La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.

4. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.”

Artículo 9 ter. Obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado.

1. En el suelo que se encuentre en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:

a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

c) Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.

d) Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.

e) Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.

f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. Además de lo exigido en el artículo 9 bis.3, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente.

3. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.”

Artículo 14 bis. Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable.

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.

3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.”

ANEJOS (Pueden consultarse de forma íntegra en portal de transparencia <https://castellar-desantiago.sedelectronica.es>)

ANEJO 1. PAGINA 3 DE LA MODIFICACION Nº 1. DEL PDSU.

En relación con el cálculo de las Reservas en materia de Viario y Dotaciones que se indica en págs. anteriores se adjunta copia de página del PDSU vigente.

Indicamos que esta Modificación incorpora una pequeña superficie del Superávit existente (ver párrafos finales).

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

ANEJO 2. INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO SOBRE MODIFICACION Nº 2. DEL PDSU.

En páginas siguientes se adjunta copia de la Resolución de 04/08/2020, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula informe ambiental estratégico (expediente: PLA-CR-19-0045) de la Modificación Puntual número 2 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano 1995 (PDSU) de Castellar de Santiago cuyo promotor es el Ayuntamiento de Castellar de Santiago (Ciudad Real).

DOCM. Nº 161 de 13 de Agosto de 2020, pag. 18425 y ss,

ANEJO 3. INFORME SOBRE RIESGOS CONTEMPLADOS EN PLANES DE PROTECCION CIVIL Y EL ÁMBITO DE LA MODIFICACION, EN ESPECIAL RIESGOS DE INCENDIOS E INUNDACIONES

El Informe Ambiental Estratégico (DOCM 161 de 13 de Agosto 2020, pag. 18425), indica en su apartado “Octavo” la necesidad de que la Modificación incorpore:

“Octavo: Autorizaciones e informes

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

- Informe elaborado por el personal técnico competente de verificación de que se cumplen y respetan los estudios de riesgo de los distintos Planes de Protección Civil....., en particular teniendo en cuenta que el municipio de Castellar de Santiago presenta los riesgos de inundaciones e incendios forestales.”

El informe íntegro puede consultarse en portal de transparencia <https://castellardesantiago.se-delectronica.es>

1. RIESGO DE EMERGENCIA POR INCENDIOS FORESTALES.

Los polígonos clasificados como de Riesgo Alto de Incendios Forestales, del Anexo II del PLAN DE EMERGENCIA POR INCENDIOS FORESTALES DE CASTILLA-LA MANCHA (INFOCAM), aprobado por Orden 187/2017, de 20 de octubre, de la Consejería de Hacienda y AAPP son los números 14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25 y 36.

El punto de riesgo de incendio más cercano al núcleo (Pol17) se sitúa a algo más de 1 km. de éste (1.050 m). Las zonas objeto de la Modificación son anejas al núcleo y por tanto, lejanas de las zonas de alto riesgo de incendio.

Se entiende que los terrenos de la Modificación no presentan -en principio- riesgo de emergencia por incendios forestales.

2. RIESGO DE EMERGENCIA POR INUNDACIONES.

De acuerdo al Informe emitido en su día por la Dirección General de Protección Ciudadana, Castellar de Santiago es un municipio clasificado con nivel de riesgo A2 según el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en CLM (PRICAM).

Como es fácil apreciar en la diversa documentación que se aporta, los diversos ámbitos de la Modificación se sitúan a una distancia más que considerable del cauce fundamental del núcleo, la “Rambla de Castellar”, esta circunstancia unida a las características topográficas del núcleo vendría a minimizar cualquier riesgo de inundación.

Según el Informe de 31/Jul/2019 de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, del cual se adjunta fragmento a continuación, la zona objeto de modificación más próxima esta fuera de la zona de policía del cauce, NO se prevé afección / relación con el cauce.

3. RIESGO DE EMERGENCIA POR ACCIDENTE NUCLEAR.

La zona objeto del proyecto, en el término municipal de Ossa de Montiel, se ubica a más de 220

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipu-cr.es>

km respecto de la central nuclear de Cofrentes. Por lo tanto, se encuentra FUERA del radio de 30 km. de influencia que establece el PLAN DIRECTOR, correspondiente al PLAN DE EMERGENCIA NUCLEAR EXTERIOR DE LA CENTRAL NUCLEAR DE COFRENTES (Valencia) (PENVA), aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 16/octubre/ 2009.

No existe riesgo de emergencia por accidente nuclear.

4. RIESGO DE EMERGENCIA POR FENOMENOS METEOROLOGICOS ADVERSOS.

De acuerdo con el PLAN ESPECÍFICO ANTE RIESGO POR FENÓMENOS METEOROLÓGICOS ADVERSOS (METEOCAM), aprobada la última revisión mediante Orden 196/2018, de 14 de diciembre, de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, resaltar que el término municipal de Castellar de Santiago NO presenta ningún riesgo relevante debido a FEMAs (fenómenos meteorológicos adversos).

5. RIESGO POR ACCIDENTES DE MERCANCÍAS PELIGROSAS

De acuerdo con el PLAN ESPECIAL DE EMERGENCIAS POR ACCIDENTES EN EL TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS EN C-LM (PETCAM), aprobada la última revisión mediante Orden 126/2021, de 12 de agosto, de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, en la zona del proyecto NO aparecen parcelas incluidas en las ÁREAS DE ESPECIAL EXPOSICIÓN delimitadas en dicho Plan Especial, por lo que no será necesario adoptar medidas excepcionales de protección, ni existe este tipo de riesgos..

6. RIESGO POR EMERGENCIA SÍSMICA

De acuerdo con el PLAN ESPECIAL POR RIESGO SÍSMICO EN CASTILLA-LA MANCHA (SISMICAM), aprobado por Orden 196/2018, de 14 de diciembre, de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, este término municipal NO se encuentra incluido en el listado de los municipios con mayor riesgo sísmico de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

En los terrenos incluidos en la modificación no existen riegos por emergencia sísmica.

ANEJO 4. CARRETERAS.AUTORIZACIONES PREVIAS A LA EJECUCION DE LAS OBRAS.

Antes de la ejecución de cualquier obra, serán precisas autorizaciones específicas para todos aquellos usos de las zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de protección y línea de edificación que sean compatibles con la legislación vigente. Se indican a continuación diversos aspectos que han de detallarse en las solicitudes, lugar de presentación y cuestiones a precisar antes de ejecutar las obras.

A. Autorizaciones necesarias:

Del análisis del proyecto, se deduce que, al menos, serán necesarias las siguientes autorizaciones:

a) Accesos a carretera:

Se presentará solicitud tanto del acceso definitivo como posibles accesos provisionales durante obras.

b) Plantaciones en zona de protección.

c) Construcción de vallado.

Se comprobará que las plantaciones y vallado quedan fuera de la zona de protección. De no ser así, se solicitarán las correspondientes autorizaciones:

d) Cruce subterráneo o aéreo de líneas eléctricas u otros servicios.

De ser necesarios cruces subterráneos de líneas eléctricas u otros servicios, se solicitará la correspondiente autorización:

e) La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso en zona de protección conforme al artículo 26.2 de la Ley de Carreteras.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipu-cr.es>

B. Contenido de las solicitudes de autorización:

Dichas solicitudes incluirán planos explicativos de las obras necesarias en cada caso, y se indicarán distancias, profundidades y cualquier otra referencia explicativa de la situación de las nuevas obras (cruzamientos, vallados, accesos, plantaciones, ...) con respecto a la carretera.

Aparecerán claramente identificadas los límites de la zona de dominio público, servidumbre, protección y línea de edificación referenciados a las obras.

- **Accesos**

Los nuevos accesos proyectados requerirán una autorización expresa. Las solicitudes se presentarán en la Dirección General de Carreteras y Transportes de la Consejería de Fomento. Dicha solicitud incluirá un Proyecto Constructivo del acceso previsto firmado por técnico competente en la materia.

El documento definitivo del Plan o Programa definirá perfectamente los nuevos accesos previstos e incluirá un estudio de impacto del tráfico derivado de las nuevas actividades previstas conforme al artículo 29 de la Ley 9/90, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos) .

En el diseño de los accesos se atenderá la normativa vigente en el ámbito de carreteras al respecto:

Norma 3.1 -IC. Trazado, Orden de 27/Dic/1999 del Mº de Fomento, Trayectorias de Giro de Vehículos a Baja Velocidad (DG. de Ctras. y Transportes, Mº de Fomento. (Ago. 1988). Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (DG. Ctras, Mº de Fomento (Enero 1967). Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (DG. de Ctras., Mº de Fomento (Junio 1967). Accesos a las Ctras del Estado, Vías de Servicio y Construcción de Instalaciones de Servicio (Orden 16- 12-1997).

En todo caso, y previa autorización, las obras de acondicionamiento (refuerzos, nuevos accesos, cambios en la señalización, etc....), por adaptación a la nueva situación que se deriven de las nuevas actividades previstas por el Plan o Programa, serán sufragadas por el órgano promotor de las mismas.

- **Cruces subterráneos de líneas eléctricas u otros servicios**

El cruce se efectuará mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea garantizando en todo caso que no se altera el pavimento de la carretera.

La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de cruce y la rasante de la carretera será de 1,5 m. El tubo de protección dispuesto se colocará desde fuera de la zona de dominio público.

Se definirán arquetas de registro y pozos de ataque para la realización de la hinca e indicando en ambos casos las distancias a la carretera, esta distancia será tal que queden fuera de la zona de dominio público.

- **Cruces aéreos de líneas eléctricas u otros servicios.**

Los apoyos se situarán fuera de la línea de edificación y siempre a una distancia desde el borde exterior de la plataforma no inferior a 1,5 veces la altura del apoyo.

El gálibo mínimo de la línea sobre la calzada en el punto más desfavorable cumplirá con las prescripciones establecidas en el Reg. de Alta Tensión (art. 33.2) al respecto, no pudiendo ser inferior en todo caso a 7 m.

- **Plantaciones.**

En su caso, se especificará tipo y densidad de plantaciones.

- **Cerramientos y vallados.**

En su caso, se indicará tipología de valla a emplear en el cerramiento perimetral.

C. Presentación de solicitudes de autorización:

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Las solicitudes anteriores deberán dirigirse a la DG. de Ctras. y Transportes de la Consejería de Fomento.

ANEJO 5. INFORME DE LA CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL GUADIANA DE 2/dic/2024.

II. PLANOS. (Pueden consultarse en portal de transparencia <https://castellardesantiago.sedelectronica>)

II.A. PLANOS DE INFORMACIÓN.

1. PLANEAMIENTO VIGENTE. MODIFICACION Nº 1 DEL PDSU. E:

II. B. PLANOS DE ORDENACIÓN.

1. DELIMITACION DE SUELO URBANO PROPUESTA..... E: 1/ 2.500

Castellar de Santiago, 23 de diciembre de 2024.- La Alcaldesa, María del Carmen Ballesteros Vélez.

Anuncio número 6

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>