

D. FRANCISCO JAVIER GRANERO SÁNCHEZ, SECRETARIO DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CERTIFICA:

Que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 21 de marzo de 2024, en relación con el punto 10 del orden del día, referido a la solicitud de **CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA EJECUCIÓN DE REFORMA DE EDIFICIOS DESTINADOS A NUEVA QUESERÍA Y EDAR EN PARCELA 3, DEL POLÍGONO 150, Y Balsa de AGUAS RESIDUALES EN PARCELA 2, DEL POLÍGONO 149, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCÁZAR DE SAN JUAN (CIUDAD REAL)**, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 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, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **OTORGAR** calificación urbanística para:

- Reforma de edificios para Nueva quesería y EDAR en polígono 150 parcela 3
- Balsa de aguas residuales en polígono 149 parcela 2

en el término municipal de Alcázar de San Juan, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

Uso:	Agrícola industrial (primera transformación): fabricación de quesos no fundidos
Emplazamiento:	Polígono 150 parcela 3 (con referencia catastral nº 13005A150000030000SM) Polígono 149 parcela 2 (con referencia catastral nº 13005A149000020000SZ) en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real)
Superficie parcela:	Polígono 150 parcela 3: 3.364.010 m² (336,401 Ha) Polígono 149 parcela 2: 1.241.051 m² (124,1051 Ha)
Ocupación:	<u>Polígono 150 parcela 3</u>





	Explotación agropecuaria = 3.841,43 m² (Según Doc. 21. Memoria pág. 15) Edificaciones existentes: 3.841,43 m² / 3.364.010 m² = 0,1142% Nueva quesería: 1.360,10 m² / 3.364.010 m² = 0,0404% EDAR: 250 m² / 3.364.010 m² = 0,0074% Total usos: 5.451,33 m² = 0,1621% < 20% Otros Existentes (plantas termosolares Manchasol 1 y 2 de producción de energía eléctrica, con calificaciones urbanísticas otorgadas en CPOTU de 25-6-2008 y 29-4-2009) con ocupación, conforme SIGPAC = 75,42% (2.537.291 m²) <u>Polígono 149 parcela 2</u> Balsa de aguas residuales: 2.935 m² / 1.241.051 m² = 0,24% < 20%
<i>Superficie vinculada:</i>	Polígono 150 parcela 3: 5.451,33 m² / 0,2 = 27.258 m² (asimilada 20% ocupación) Polígono 149 parcela 2: 15.000 m² (según Doc. 27 Anexo Memoria)
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo rústico no urbanizable de especial protección Polígono 150 parcela 3: zona de ordenación 9.8 Regadíos pedregosos Polígono 149 parcela 2: zona de ordenación 9.7 Regadío entre viñas
<i>Altura máxima:</i>	7,94 m (alero) < 8,5 m 9,92 m (cubrera) Altura necesaria para funcionalidad del aljibe
<i>Retranqueos:</i>	Quesería y EDAR > 40 m > 5 m. lindero y > 15 m. eje de caminos o vías de acceso Balsas de aguas residuales: 10 m lindero y 15 m a eje de caminos



CUMPLIMIENTO REQUISITOS URBANÍSTICOS					SR 34/23 CR_Reforma Queseria Valdegar y EDAR				
Nº	Parcelario afectado	Denominación catastral	Superficie catastral		Edificación sup. cst. m2	Ocupación POL 150 par 3		Ocupación POL 149 par 2	
			m2	Ha		% s/ Nº1	% s/ Nº2	Normativa	
			10.000	1,0000				ITP	
1.	POL 150 par 3	13005A150000030000SM	3.364,010	336,4010					Art. 4.3
	Explotación agropecuaria s/ Doc. 21 Memoria (p.15)				3.841,43	0,1142%			
	Reforma Nueva Queseria				1.360,10	0,0404%			
	EDAR				250,00	0,0074%			
	Total construcciones en parcela				5.451,53	0,1621%		máx. 20%	27.258
	Otros usos con calificación (Manchasol 1-2)				253,7291	75,4246%			
2.	POL 149 par 2	13005A149000020000SZ	1.241,051	124,1051					
	Balsas de aguas residuales (sup. vinculada s/ Doc. 27 Anexo memoria const.)				2.935,00		0,24%	máx. 20%	15.000

Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, así como las establecidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder, con anterioridad a la concesión de la licencia de obras, a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que las fincas registradas afectadas se corresponden con las parcelas sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
4. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Art. 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR). En particular, se exigirá el retranqueo de las balsas de aguas residuales mínimo de 15 m al eje del Camino de la Carrera, vial de separación entre la parcela 2 del polígono 149 (donde se ubican) y la parcela 3 del polígono 150.
5. Determinar, en base a la documentación presentada y acreditativa de las obras realizadas, las acciones de protección de la legalidad urbanística que procedan, de conformidad con lo expresado en el Título VII del TRLOTAU.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º.a) del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del RDU, y en la que deberá pronunciarse el Excmo. Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.».





Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, los particulares podrán interponer recurso de alzada ante la persona titular de la Consejería de Fomento, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Así mismo, el Ayuntamiento podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, o formular requerimiento previo ante la Consejería de Fomento, en idéntico plazo, todo ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 46 y 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, estando pendiente de aprobación el acta de la citada sesión, en el lugar y fecha indicados en la firma electrónica.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
P.A. Vicepresidenta Primera de la Comisión

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

