

SR. ALCALDE PRESIDENTE

Fecha: 9 de junio de 2020

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/PE

13260 BOLAÑOS DE CALATRAVA

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU  
25 de Mayo de 2020



Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 25 de Mayo de 2020, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

**2.1 - BOLAÑOS DE CALATRAVA - Modificación Puntual nº 1 del Plan de Ordenación Municipal, relativa a la Compatibilidad de los Usos Hotelero y Hostalero e Industrial, que establece el Apartado 9.4.1., relativo a los “Actos de Aprovechamiento permitidos en Suelo Rústico”, únicamente en edificaciones ya existentes ubicadas sobre Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección con Subcategoría de Protección Estructural Agrícola, excluida la Subcategoría de Especial Protección Extractiva, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

**1.- ANTECEDENTES:**

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 4 de Marzo de 2020; R.U. de Entrada nº 688.148.
- **Autor Documento Urbanístico:** Juan Sánchez Suarez, Arquitecto Municipal.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Diciembre 2019.
- **Población:** 11.934 Habitantes (I.N.E. 1-1-2019)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** CPOTyU de 21 de Abril de 2017, D.O.C.M. de 17 de Noviembre de 2017.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava.

**2.- OBJETO:**

Permitir dos nuevos Usos Compatibles única y exclusivamente en edificaciones ya existentes que estén ubicadas sobre “Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección

Consejería de Fomento  
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es

Estructural Agrícola”, excluyéndose por tanto la Subcategoría Extractiva”, del SRNUEP así Clasificado en el POM de Bolaños de Calatrava.

Concretamente, los dos nuevos Usos Compatibles son los siguientes:

- El Hotelero y Hostelero: Alojamientos de Turismo Rural
- El Industrial: Actividades Industriales y Productivas

El único Apartado del POM que se ve afectado directamente por la Modificación Puntual de referencia, es el 9.4.1., del mencionado POM, relativo a los “Actos de Aprovechamiento permitidos” en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural Agrícola y Extractiva; aunque hay que advertir que solo se verá afectada la Subcategoría de Protección Estructural Agrícola, excluida la Extractiva.

Al mencionado Apartado, se le añaden los dos nuevos subapartados i) y j) siguientes:

*i) Usos industriales:*

*Las Actividades industriales y productivas clasificadas, que se encuentren en uso en edificaciones ya existentes.*

*j) Usos terciarios:*

*Usos hoteleros y hosteleros, únicamente establecimientos de turismo rural, en edificaciones existentes.*

### **3.- TRAMITACIÓN:**

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

2.- Dadas las características demográficas de la localidad, esta Modificación Puntual, no requeriría trámite previo ante la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa al objeto de que ésta emita “Informe Único de Concertación”.

#### **1º Información Pública:**

- Publicación D.O.C.M. nº 86, de 3 de Mayo de 2018.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 20 de Abril de 2018.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

#### **2º Concertación Interadministrativa:**

- Ayuntamientos Colindantes que no han contestado al trámite de Consulta:
  - Almagro.
  - Manzanares.
  - Moral de Calatrava.

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



- Torralba de Calatrava.
- Ayuntamientos Colindantes que si han contestado al trámite de Consulta:
  - Daimiel.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
  - Ni se presentan, ni tampoco se justifica la petición de los Informes que deberían haber sido solicitados por el Ayuntamiento, tanto de la Agencia del Agua de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, como de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social, y el de al menos una Entidad competente en materia de Accesibilidad.
  - El Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, puede asimilarse al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU.
- Informes Sectoriales:

Dada la naturaleza y objetivos que persigue la Modificación Puntual, se considera que ésta no precisa de ningún tipo de Informe Sectorial complementario, salvo el Informe Ambiental que el Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava solicitó del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, de cuya Consulta ( CON-CR-18-4355) es producto el Informe Ambiental Estratégico Simplificado de que finalmente ha sido objeto la Modificación Puntual, y al que se hace referencia en el siguiente punto.
- La Modificación Puntual de referencia cuenta con Resolución de 30/09/2019, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula Informe Ambiental Estratégico Simplificado, Expte: PLA-CR-19-0042 (DOCM nº 200, de 9 de Octubre de 2019); IAES, del que se destacan las Medidas Vinculantes que se establecen en el apartado Quinto del mismo:

*Quinto: Medidas vinculantes*

*La Aprobación Definitiva de esta Modificación Puntual debe incluir:*

*-Inventario específico de las Actividades Industriales y Viviendas existentes para las que son de aplicación ésta Modificación Puntual .*

*-Informe sobre cumplimiento conforme con lo indicado por la Dirección General de Protección Ciudadana.*

*-Informe sobre cumplimiento conforme con lo indicado por ADIF.*

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

www.castillalamancha.es



### 3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria del 6 de Febrero de 2020.

### 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en:

#### En cuanto al Uso Industrial:

- Facilitar la ampliación y la mejora de Instalaciones Industriales existentes sobre SRNUEP Agrícola, y que con la entrada en vigor del POM han quedado en Situación de Fuera de Ordenación, posibilitando incluso la posibilidad de Legalizar algunas de ellas.

#### En cuanto al Uso Hotelero y Hostelero:

- Facilitar la nueva apertura e incluso la Legalización de edificaciones cuyos propietarios quieren adaptarlas para ser usadas como Turismo Rural, dada la proximidad de las mismas al “Campo de Las Nieves”, favoreciendo así el uso y disfrute del entorno natural y el turismo rural del entorno del Santuario de la Virgen de Las Nieves.

### 5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

Realmente, lo que plantea la Modificación Puntual de referencia es extender la aplicación de lo que establecen los Apartados 8.7 y 8.13 del Capítulo 8, del Título IX, del POM de Bolaños de Calatrava, relativos a la Normativa del Suelo Rústico, a lo que se establece a su vez en el Apartado 9.4.1., del mencionado POM, relativo a los “Actos de aprovechamiento permitidos” en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural Agrícola y Extractiva.

Concretamente, cada uno de los dos Apartados que serán aplicables al SRNUEP Estructural Agrícola (excluida la Protección Estructural Extractiva) así Clasificado en el POM de Bolaños de Calatrava, son los siguientes:

8.7. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos industriales: actividades industriales, productivas, depósito o almacenamiento de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria; talleres de reparación de vehículos y estacionamiento de vehículos.

8.13. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a equipamiento terciario de uso hotelero y hostelero

De ésta forma, al Apartado 9.4.1., y solo para la Subcategoría de Protección Estructural Agrícola, se le añaden los dos nuevos subapartados i) y j) siguientes:

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

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

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



*i) Usos industriales:*

*Las Actividades industriales y productivas clasificadas, que se encuentren en uso en edificaciones ya existentes.*

*j) Usos terciarios:*

*Usos hoteleros y hosteleros, únicamente establecimientos de turismo rural, en edificaciones existentes.*

El Documento Técnico de la Modificación Puntual, recoge e identifica además las siguientes 26 Fichas relativas al: “Inventario específico de Actividades Industriales y Viviendas existentes a las que le serán de aplicación la MP nº 1/POM/Bolaños de Calatrava”. Fichas que le fueron exigidas, como una Medida Vinculante, al Ayuntamiento en la Resolución de 30/09/2019, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formuló el Informe Ambiental Estratégico Simplificado de la misma:

Inventario específico de las 26 Actividades Industriales y Viviendas existentes a las que le son de aplicación la MP nº 1/POM/Bolaños de Calatrava				
Ficha nº	Construc. Existente	Pol. Cat. Rústica	Parc.	Sup. Bruta Suelo/Has
1	Vivienda y Nave	8	22	6,2917
2	Vivienda	2	2	6,5658
3	Vivienda	3	54	0,2255
4	Nave	6	29	2,8745
5	Nave	7	98	4,7197
6	Vivienda	9	5	4,3686
7	Vivienda	9	44	3,4790
8	Nave	16	14	3,1464
9	Vivienda y Nave	16	25	11,6724
10	Vivienda y Nave	16	7	4,9122
11	Vivienda	12	51	2,4605
12	Vivienda	10	4	4,6384
13	Vivienda	5	27	2,8978
14	Nave	4	72	1,7708
15	Vivienda	4	7	2,7116
16	Nave	4	59	3,7019
17	Nave	45	5	0,9298
18	Vivienda	12	62	2,4085
19	Nave	17	24	5,6451
20	Vivienda	18	64	4,1888
21	Vivienda	14	18	7,6793
22	Nave	14	193	0,6607
23	Nave	46	74	1,8424
24	Nave	14	¿9000?	0,5508
24-Bis	Nave	14	171	0,5216
25	Nave	47	79	2,1258



## 6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

El Expediente Administrativo, deberá completarse con la solicitud de los Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

## 7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico definitivo de la Modificación Puntual deberá recoger las siguientes Observaciones:

- Al afectar la Modificación Puntual a 26 Edificaciones ya existentes en “Situación de Fuera de Ordenación Total” a día de hoy, al no estar permitidos los Usos que precisamente facilitará la Aprobación Definitiva de la misma, debería concretarse cuales de ellas quedarán dentro de Ordenación y cuales continuarán en “Situación de Fuera de Ordenación Parcial”; no por la incompatibilidad de Uso, sino por cuestiones relacionadas con el no cumplimiento de cuestiones urbanísticas parciales, relativas por ejemplo a: insuficiencia de Parcela Mínima, exceso de Ocupación Máxima y/o Altura, número de Plantas, Separación a Linderos o a Ejes de Caminos, posibles afecciones Sectoriales, etc..... Cuestiones que podrían recogerse en cada una de las 26 Fichas que recoge el: “Inventario específico de Actividades Industriales y Viviendas existentes a las que le son de aplicación la MP nº 1/POM/Bolaños de Calatrava”, del que consta el Documento Técnico de la MP nº 1/POM.
- En el caso de las posibles Edificaciones que pudieran quedar en “Situación de Fuera de Ordenación Parcial”, se deberá concretar exactamente que obras e intervenciones se podrán realizar en ellas; o lo que sería igual, el Régimen Urbanístico específico de las mismas.
- Igualmente, se recomienda incorporar en cada una de las Fichas del Inventario los posibles antecedentes que pudieran existir en ese Ayuntamiento relativos a: año aproximado de construcción de las edificaciones inventariadas, Licencias Urbanísticas, Autorizaciones concedidas, etc....., y que se hubieran concedido en aplicación de las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal, e incluso con anterioridad a éstas, y a las que vino a sustituir el Plan de Ordenación Municipal actual
- Las Observaciones anteriores obedecen al hecho, de que al tratarse de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural Agrícola, las futuras Calificaciones Urbanísticas que se puedan presentar en ese Ayuntamiento en orden a Legalizar, Ampliar, o ambas cosas a la vez de Uso Industrial actual, e incluso de posibles cambios de Uso en cuanto al Uso Hotelero u Hostelero, de algunas de las edificaciones que se podrán beneficiar con la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual, serán Calificaciones Urbanísticas Autonómicas que deberá Otorgar la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real. Por lo que hay que advertir que la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual no garantizaría en absoluto, que llegado el caso, la CPOTyU pudiera Otorgar las mismas.....





- Por todo lo anterior, y relacionado con las Edificaciones existentes a las que les resultará aplicable la presente Modificación Puntual, necesariamente deberá hacerse referencia, así como justificar lo que corresponda, respecto de lo que relacionado con la Situación de Fuera de Ordenación, establecen:
  - Los Artículos 24, 2, d) y 182, 4 del Texto Refundido de la LOTAU.
  - El Artículo 38, 2, c) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.
  - El Artículo 85, 1, 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU.
- El Documento Técnico de la Modificación Puntual, deberá incorporar necesariamente los dos “Informes sobre el cumplimiento...”, exigidos tanto por la Dirección General de Protección Ciudadana como del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, a los que se hace referencia en el apartado Quinto, relativo a Medidas Vinculantes, de la Resolución por la que se formula Informe Ambiental Estratégico Simplificado (Expte. PLA-CR-19-0042) de la MP nº 1/POM. Resolución que deberá incluirse en su totalidad como un Anexo de la Modificación Puntual para su debida constancia.

### CONCLUSIÓN:

Analizado detalladamente el presente expediente, 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 DEJAR SOBRE LA MESA la Modificación Puntual de referencia, hasta que la misma se complete con los dos Informes a los que se hace referencia en el apartado Quinto, relativo a Medidas Vinculantes, de la Resolución por la que se formula Informe Ambiental Estratégico Simplificado (Expte. PLA-CR-19-0042) del que ha sido objeto la presente MP nº 1/POM/Bolaños de Calatrava, y que, por considerarlos determinantes, se citan a continuación:

- Informe Favorable, sobre cumplimiento conforme con lo indicado, que deberá emitir la Dirección General de Protección Ciudadana, u órgano dependiente de la misma, en el ámbito de sus competencias y en especial en lo relativo al informe de CHG sobre zonas inundables y ZFP.
- Informe Favorable sobre cumplimiento conforme con lo indicado por ADIF.

Al margen de lo anterior, deberán aprovechar además para completar el Expediente Administrativo y subsanar el Documento Técnico de la Modificación Puntual respecto de todo aquello que expresamente se indica en los apartados números 6 y 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativos a “Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas” respectivamente.

#### Consejería de Fomento

#### Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta

13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60

email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es





Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a su notificación, ante el mismo órgano que ha dictado el acto impugnado o bien se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Ciudad Real. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en los Artículos 8, 14 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, respectivamente.

El recurso potestativo de reposición se interpondrá a través del formulario incluido en la sede electrónica de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (<https://www.jccm.es/sede/ventanilla/electronica/KGW>) si está obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración, según establece el Artículo 14.2 de la citada Ley 39/2015, de 1 de Octubre. Si se trata de persona física, podrá elegir este medio electrónico o su presentación en los lugares determinados en el Artículo 16.4 de dicha Ley.

La presentación electrónica del recurso se efectuará accediendo a “Inicio de trámites con certificado electrónico”, que se incluye en el referido hipervínculo de la sede electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Por su parte, a efectos de la notificación electrónica de la Resolución del recurso, las personas físicas, caso de así solicitarlo, o bien los colectivos que señala el Artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, deberán darse de alta en la plataforma de notificaciones telemáticas en la dirección <https://notifica.jccm.es/notifica/> salvo que ya estén dados de alta en dicha plataforma.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN  
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO Y URBANISMO,

Fdo. Manuel Martín Acosta.

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

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: [dp.ciudadreal.fomento@jccm.es](mailto:dp.ciudadreal.fomento@jccm.es)

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

