REGISTRO DE SALIDAS JCCM ET-B
SERVICIO URBANISMO CIUDAD REAL
Nº de Registro: 181281 - 21/02/2020 09:30:57

SR. ALCALDE PRESIDENTE

AYUNTAMIENTO

13420 MALAGÓN

Fecha: 20 de febrero de 2020

URBANISMO: AM/PE

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU
19 de Febrero 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 19 de Febrero de 2020, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

3.1.1 - MALAGÓN - Expediente 18/2019 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la AMPLIACIÓN DE INDUSTRIA QUESERA, promovido por S.A.T. LUAPEL, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 14, Inicialmente eran las Parcelas 92, 123, 408 y 574, aunque finalmente se han desvinculado las Parcelas 123 y 408, ya que son discontinuas del resto.
  El acceso a la Quesería actual se realiza desde la CM-4114 de Malagón a Daimiel.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable, Tipo B (Rústico de Reserva)
- **Superficie de las parcelas:** 38.857,00 m^2s, entre las Parcelas 92 y 574
- **Superficie construida existente:** 2.529,69 m^2c (CPOTyU de 19/03/2013)
- **Superficie ocupada existente:** 2.259,71m^2c (CPOTyU de 19/03/2013)
- **Superficie construida proyectada:** 2.446,48 m^2c
- **Superficie ocupada proyectada:** 1.669,67 m^2c
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Actividad e Instalaciones para la Ampliación de Fábrica de Queso. Pedro Jesús Alcobendas Cobo, Ingeniero Agrónomo.
- **Breve Descripción de la Ampliación que se pretende y de los antecedentes iniciales de la Industria Quesera inicial:**

La Ampliación de la Industria Quesera que ahora se pretende está relacionada directamente con las Calificaciones Urbanísticas que se indican a continuación, promovidas igualmente y en ambos casos, también por SAT LUAPEL:

- Expte. 54/2012/SR, tramitado en CPOTyU de 19/03/2013, al que se le Otorgó Calificación Urbanística para una "Industria Quesera" promovida por SAT LUAPEL (Pol. Cat. 14 / Parcelas 94, 261, 302, 307, 393 y 553)

- Expte. 15/2013/SR, tramitado en CPOTyU de 25/02/2015, al que se le Otorgó Calificación Urbanística para la "Ampliación de la Industria Quesera", promovida igualmente por SAT LUAPEL (Pol. Cat. 14 / Parcela 95). En esta ocasión la Calificación Urbanística Otorgada facilitó la instalación de la Depuradora con la que cuenta la Industria Quesera.

Por lo que la Calificación Urbanística de ahora, sería para la segunda Ampliación de la "Industria Quesera" inicialmente tramitada en CPOTyU de 19/03/2013.

En el siguiente cuadro comparativo se reflejan las Superficies, construida y ocupada, existentes a las que se les Otorgó Calificación Urbanística en CPOTyU de 19/03/2013, así como las nuevas Superficies construida y ocupada, de la Calificación Urbanística de la segunda Ampliación de la Quesería que ahora se tramita:

	TOTAL AMPLIACIÓN PROYECTADA	
	Total superficie útil	2.311,40 m^2u
*	Total superficie construida	2.446,48 m^2c
	Total superficie ocupada	1.669,67 m^2c
	TOTAL FÁBRICA DE QUESO EXISTENTE	
	Total superficie útil	2.385,78 m^2u
	Total superficie construida	2.529,69 m^2c
	Total superficie ocupada	2.259,71 m^2c
	TOTAL SUPERFICIES GLOBALES (EXISTENTE + AMPLIACIÓN)	
	Total superficie útil	4.697,18 m^2u
	Total superficie construida	4.976,17 m^2c
	Total superficie ocupada	3.929,38 m^2c
	Superficie disponible	
	Pol. 14 Parcela 574	36.096,00 m^2s
	Pol. 14 Parcela 092	2.761,00 m^2s
	Total superficie disponible	**38.857,00 m^2s**
	Total ocupación m^2	**3.929,38 m^2c**
	Total ocupación %	**10,11%**

* Los 2.446,48 m^2c, se descomponen a su vez en:

- Planta Sótano, bajo rasante..... 937,55 m^2c
- Planta Baja, sobre rasante..... 1.508,93 m^2c

Por lo que la Edificabilidad total sobre parcela (Existente + Proyectada) ascenderá a:

- Total Quesería existente..... 2.529,69 m^2c
- Total Quesería ampliación..... 1.508,93 m^2c
- Total Quesería..... 4.038,62 m^2c
- Edificabilidad Total..... 4.038,62 m^2c/38.857,00 m^2s = 0,103935 (Ligeramente superior a la Edificabilidad Máxima establecida en las NN.SS. de Malagón: 0,10 m^2c/m^2s)

La ampliación de los 2.446,48 m^2c de ahora, obedece a la evolución de la Actividad de la Quesería ya que ésta ha ido creciendo año tras año desde su construcción, aumentando constantemente la demanda de toda la gama de productos que elabora.

Precisamente esta evolución ha hecho que ciertas áreas del proceso de elaboración actualmente haya quedado insuficiente para un correcto desarrollo de la Actividad, por lo que las áreas del proceso de elaboración más limitadas en las Instalaciones actuales son las cámaras de maduración de quesos, el espacio para material auxiliar del que se dispone, cartonaje y zonas de trabajo, como preparación de pedidos y expedición, sala para envasado de formatos mediante termoformado, obrador para el fregado del queso, lavadero de cajas, etc.

La presente ampliación viene a suplir todas las carencias a las que se hace referencia, principalmente de carencias de espacios, dotando a la Quesería de amplios nuevos espacios donde llevar a cabo las tareas descritas de forma correcta, por lo que no se proyecta un aumento de capacidad de producción, sino una mejora de la Actividad, ampliando su superficie para aquellas fases del proceso que actualmente están más limitadas.

- **Presupuesto de Ejecución Material**: 400.265,05€ €.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de "Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM", relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudanía y los Pequeños Municipios, acuerda:

A.- Emitir Informe Previo y Vinculante Favorable por considerar acreditado el "Relevante Interés Social o Económico" que supone que en la presente Calificación Urbanística se permita superar la Ocupación Máxima exigible del 10%; en base, tanto a las justificaciones que argumenta el propio Ayuntamiento de Malagón, mediante el escrito de Alcaldía de fecha 10 de Febrero de 2020 (Nº de Registro de Salida 426), como a lo que al respecto establece la Instrucción nº 5 de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, de fecha 15 de Mayo de 2017, relativa a la "Excepción de los requisitos de Parcela Mínima y Ocupación Máxima en Suelo Rústico", relativo fundamentalmente a la "Excepcionalidad" restrictiva a la que se refiere la mencionada Instrucción nº 5/DGVyU.

B.- OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar además que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento, como a lo que establece el Artículo 2º de las Ordenanzas reguladoras del Suelo No Urbanizable (Zona B) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Malagón, para Usos de Interés Social y Utilidad Pública como Uso Compatible; quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras o, según proceda, del comienzo de las mismas, a:

1. Exigir y justificar el cumplimiento de las condiciones recogidas en el Informe Ambiental (Expte. CON-CR-19-4664) emitido el 29 de Mayo de 2019 por el Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

2. Exigir y justificar, igualmente, el cumplimiento de las prescripciones normativas, técnicas o condiciones particulares reflejadas en el Informe del Servicio de Cultura, de fecha 30 de Noviembre de 2018, de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes.

3. Obtener el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.

4. La superficie de terrenos que deben ser objeto de Reforestación, y las condiciones de esta última, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 15.000 m^2 (50% de la parcela mínima vinculada para la realización de la Ampliación proyectada), según se establece en el Artículo 38, 1, 2º del Reglamento de Suelo Rústico, según la Modificación realizada mediante el Artículo Primero, apartado Cinco del Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y de los Pequeños Municipios.

5. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38, Decreto 242/2004 Reglamento de Suelo Rústico).

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.

2º Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente (Artículos 64,3 del T.R.L.O.T.A.U. y 33 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)

3º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63, 1, 2º, d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)

4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.

5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

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

Vinculante y Favorable y/o la Resolución de Autorización correspondientes, siempre que éste resulte finalmente necesario. Igualmente, será siempre el Ayuntamiento, el responsable de exigirle éste tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística.

Recomendándoles sobre este particular que deberán poner en conocimiento del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Fomento la Ampliación de la Quesería que facilitará la presente Calificación Urbanística, al verse afectada la Carretera de Titularidad Autonómica CM-4114 de Malagón a Daimiel.

6º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población, especialmente en cuanto a la dotación de Infraestructuras Urbanísticas se refiere; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no deberían conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

En aplicación del Artículo 56,2 del TR/LOTAU y del Artículo 15,2 del Reglamento de Suelo Rústico, el posible deterioro que en su caso puedan sufrir los accesos utilizados para el desarrollo de la Actividad de la Calificación Urbanística ahora Otorgada, así como la reparación o acondicionamiento de éstos, deberá ser realizada siempre tanto por el promotor de la misma como por todos aquellos que, en general, hagan uso de dichos accesos.

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

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

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

B) Copia de la Inscripción Registral de la Calificación Urbanística Otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los Artículos 58 y 17 del TR/LOTAU y RSR/LOTAU respectivamente; al haber sido dicha constancia Registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la Licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la Calificación Urbanística Otorgada.

C) Justificación de la obtención de los Informes Sectoriales o Resoluciones Favorables que resultando necesarios no constan en el momento del Otorgamiento de la presente Calificación Urbanística.

Si la Parcela afectada por la presente Calificación Urbanística dispone o pretende disponer en un futuro de un Aprovechamiento de Aguas Subterráneas mediante pozo o sondeo para el Abastecimiento de las Construcciones/Instalaciones que Legitiman la Calificación Urbanística Otorgada, el Ayuntamiento debería exigir que se acredite el derecho al Uso Privativo de las aguas mediante el correspondiente Título otorgado por el Organismo de cuenca competente.

De igual modo, y siempre que proceda, deberá justificar el tratamiento de Depuración o de eliminación de las Aguas Residuales generadas por el desarrollo de la actividad correspondiente. En el primer caso mediante la oportuna autorización del Organismo de cuenca y en el segundo supuesto acreditando que se hace una gestión adecuada de las mismas.

El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso en el que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma.

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

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,

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO - CIUDAD REAL

Fdo. Manuel Martín Acosta.