

SR. ALCALDE PRESIDENTE

Fecha: 22 de diciembre de 2020

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/PE

13230 MEMBRILLA

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU  
21 de Diciembre 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 21 de Diciembre 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 - MEMBRILLA - Expediente 26/2019 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO PARA LA RECEPCIÓN, ALMACENAJE Y PROCESADO DE PRODUCTO AGROALIMENTARIO (PISTACHO), promovido por SAT 378, CM PISTAMANCHA, 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 55, Parcelas 83 y 84, el acceso a éstas últimas se realiza desde un camino público que conecta con la CRP-6032, que a su vez conecta con la Autovía A-4 “Madrid-Cádiz”
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie de la parcela:** 67.564,00 m<sup>2</sup>s
- **Superficie construida:** 2.033,62 m<sup>2</sup>c
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico de Edificio para la Recepción, Almacenaje y Procesado de Producto Agroalimentario (Pistacho), Juan Basiano Salcedo Calvo, Arquitecto.
- **Breve Descripción del Uso:**

La Nave que albergará todo el procesado Agroalimentario al que se someterá el Pistacho desde su recepción en la misma tendrá una superficie construida total de 2.033,62 m<sup>2</sup>c, descompuestos entre los dos cuerpos anexos y tangentes que la conforman, de la siguiente forma:

- Porche, en planta baja ..... 613,38 m<sup>2</sup>c
- Oficinas, en planta baja ..... 129,50 m<sup>2</sup>c

**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

- Oficinas, en planta alta..... 117,77 m<sup>2</sup>c
- Nave, en planta baja..... 1.015,75 m<sup>2</sup>c
- Generador/Depósito, en planta baja..... 44,35 m<sup>2</sup>c
- Almacén Refrigerado, en planta baja..... 112,87 m<sup>2</sup>c
- Superficie Total construida ..... 2.033,62 m<sup>2</sup>c

Las características formales más significativas de la Nave serán:

- La Altura de la Nave será de 9,26 m al alero y de 10,40 m a cumbre, equivalente a dos plantas.
- Se distinguen dos cuerpos rectangulares en planta, siendo éstos tangentes, y con unas dimensiones de 30,67 m x 20,41 m en un caso, y de 60,72 m x 20,82 m en otro. Ambas partes de la Nave tienen en sus cubiertas un “Lucernario en forma de Bóveda”, que garantiza la iluminación interior de los dos cuerpos de la Nave. Lucernarios que, en ambos casos, tienen la misma longitud que la de las dos cubiertas. Uno de los dos cuerpos se correspondería con el porche, cuya superficie ascendería a los 613,38 m<sup>2</sup>c.
- La estructura de la edificación será de Hormigón Prefabricado con cerramiento de placas alveolares, siendo las cubiertas a dos aguas a base de chapa tipo sándwich en ambos cuerpos: Nave propiamente dicha y Porche de la misma.

El Edificio proyectado corresponde a una tipología de Nave Agroindustrial, destinada a la Recepción, Almacenaje y Procesado Primario (pelado, lavado y secado de producto Agroalimentario, pistacho concretamente), compuesto de dos plantas sobre rasante en la zona de oficinas, correspondiendo el resto de la planta baja a la Nave para el procesado del producto junto con un porche en la parte principal.

La actividad que se va a desarrollar en el Edificio es el Procesado Primario del fruto, sin llegar a transformarlo, el cual se expedirá a granel a diferentes plantas de envasado desde las que se distribuirá finalmente.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 842.888,00 €.

#### ANTECEDENTES:

0. El presente expediente fue tramitado anteriormente en CPOTyU de sesión de 19 de Febrero de 2020.

#### ACUERDO CPOTyU DE SESIÓN DE 19 DE FEBRERO DE 2020:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia; así como lo que manifiesta verbalmente el Vocal en la CPOTyU en materia de Medio Ambiente, relativo a la necesidad de tener que someter a Evaluación de Impacto Ambiental la Actividad que facilitará la presente Calificación Urbanística, dado que ésta

**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



va más allá del Proceso Primario que recoge el Documento Técnico aportado por el Ayuntamiento.

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 ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda DEJAR PENDIENTE DE OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar lo que establece el Artículo 9 de la Ley 21/2013, de 9 de Diciembre, de Evaluación Ambiental del Gobierno de España.

### NUEVA DOCUMENTACIÓN REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:

Posteriormente al acuerdo de la CPOTyU de sesión de 19 de Febrero de 2020, el Ayuntamiento de Membrilla remite mediante Registro Electrónico de fecha 6 de Noviembre de 2020, con nº de Entrada 3.057.674, el Informe de Impacto Ambiental del proyecto denominado: Planta para recepción, procesado y almacenaje de pistacho (Expte. PRO-CR-20-1423), formulado mediante la Resolución de 28 de Octubre de 2020 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (DOCM nº 226, de 9 de Noviembre de 2020).

### ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, y considerando fundamentalmente que el mismo ya cuenta con Informe de Impacto Ambiental (Expte. PRO-CR-20-1423), como resultado de la Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada de que ha sido objeto por parte del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (DOCM nº 226, de 9 de Noviembre de 2020), motivo por el que fundamentalmente la Calificación Urbanística de referencia quedó Pendiente de Otorgar en CPOTyU de sesión de 19 de Febrero de 2020, y por el que ahora se puede desbloquear la misma.

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 ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar 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 4.4 de las NN.SS. de Membrilla, relativo a Normas de Edificación en Suelo No Urbanizable sin protección, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico de Reserva;

**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)



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. Comprobar y justificar el cumplimiento en su conjunto de todo lo recogido en la Resolución de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula Informe de Impacto Ambiental (Expte. PRO-CR-20-1423) del Proyecto de referencia, y fundamentalmente en cuanto a lo recogido en el apartado cuarto de la Resolución, relativo a “Medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la integración ambiental del proyecto”, así como a la “Documentación adicional” especificada en el apartado sexto de la misma, siempre antes del inicio de la Actividad.
2. Obtener el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
3. 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<sup>2</sup> (50% de la parcela mínima vinculada para la realización de la Nave Agroindustrial), 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.
4. 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. /

**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



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 Excm. Diputación Provincial la construcción de la Nave Agroindustrial que facilitará la presente Calificación Urbanística, al verse afectada la Carretera de Titularidad Local CRP-6032 con la que conecta el camino público desde el que se accederá a las parcelas donde se ubicará la mencionada construcción.

- 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.

**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)



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.

**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)





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,

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

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

