



Fecha: 8 de abril de 2022

SR. ALCALDE PRESIDENTE

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/DP

13580 ALMODÓVAR DEL CAMPO

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU

06/04/2022

Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 06 de abril de 2022, 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.- ALMODOVAR DEL CAMPO - Expediente 1/2021 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE ALOJAMIENTO DE TURISMO RURAL “LAS MINILLAS”, promovido por AGROPECUARIA LAS MINILLAS, S.L., 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 112, Parcela 2. Finca denominada “Las Minillas”. Con acceso a la parcela desde camino privado que conecta con la carretera CM-4131, tramo de Alamillo a la Aldea de San Benito.
- Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural (Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona)
- Superficie de la parcela:** 1.036.266,00 m²s (103,6266 Has.)
- Superficie construida de la edificación existente (“Cabaña”) sobre la que se actúa, y que será ampliada mediante la Calificación Urbanística:** 71,00 m²c.
- Superficie construida total del Alojamiento de Turismo Rural una vez ampliada la edificación correspondiente a la “Cabaña” existente:** 71,00 m²c + 96,71m²c correspondientes a la Zona A ampliada (habitaciones 1 a 5) + 99,60 m²c correspondientes a la Zona B ampliada (habitaciones 6 a 10) = 267,31 m²c.
- Superficie construida total correspondiente a la Actividad (interior + exterior, entre la reforma y la obra nueva):** 344,28 m²c
- Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico de “Alojamiento de Turismo Rural”. Raquel de Gregorio Corchero, Arquitecta.
- Breve Descripción del Uso:**



Sobre la parcela vinculada a la Calificación Urbanística de referencia existen actualmente las siguientes construcciones, con las superficies que se detallan según Catastro, distinguiéndose según el Uso de las mismas:

- Uso Agrario, con un total de 550,00 m²c, correspondientes a:

- A) 179,00 m²c de nave + 54,00 m²c de soportales computados al 50%
- B) 231,00 m²c de nave.
- C) 140,00 m²c de nave.

- Uso Residencial, con un total de 750,00 m²c, correspondientes a:

- D) 544,00 m²c de Vivienda privada, correspondiendo 499,00 m²c a la edificación principal y 19,00 m²c + 26,00 m²c a porches computados al 100 % asociados a la misma, así como soportales computados al 50 % de 24,00 m²c y 6,00 m²c.
- E) "Cabaña", con una superficie de 88,00 m²c.
- F) Vivienda de los trabajadores de la finca, con una superficie de 163,00 m²c, mas 25,00 m²c de soportales computados al 50 %
- G) Soportal de 35,00 m²c computado al 50%, destinado a aparcamiento.

- Uso Deportivo, correspondiente a:

- H) Piscina de 21,00 m²c.

La superficie total construida sobre la parcela vinculada a la Calificación Urbanística ascendería, por tanto, según Catastro, a 854,00 m²c

Concretamente, la Calificación Urbanística afectaría únicamente a la edificación identificada como E), correspondiente a la "Cabaña", cuya superficie construida real, según medición pormenorizada ascendería a 71,00 m²c, así como al porche de 35,00 m²c identificado como G), ya que este último será destinado a aparcamiento de la nueva actividad destinada a Establecimiento de Turismo Rural.

En cuanto a las intervenciones que plantea la Calificación Urbanística en sí, estas consistirán en la reforma de la edificación existente correspondiente a la "Cabaña", a la que se le añadirán dos construcciones complementarias, de características generales a las existentes, configurando una edificación en forma de "T"

Las edificaciones a ampliar se identifican como "Zona A", en la que se localizarán las habitaciones de la 1 a la 5, y la "Zona B", en la que se localizarán las habitaciones de la 6 a la 10 del Establecimiento de Turismo Rural.

En la construcción reformada se ubicarán las zonas comunes del alojamiento, y en las dos construcciones adosadas (Zonas A y B) se ubicarán 9 habitaciones dobles y 1



habitación individual, todas ellas con baño individual privado completo, disponiendo el mismo con una capacidad total para 19 clientes.

Las características formales de la edificación que se reformará (Cabaña) está conformada por una estructura de rollizos de madera, exteriormente está pavimentada en todo su perímetro y actualmente está compartimentada interiormente en distintas estancias, por lo que la intervención en la misma consistirá en la eliminación de dicha compartimentación interior para crear un espacio único en el que se ubicará el Salón-Comedor-Cocina, manteniéndose la división del baño existente.

En cuanto al nuevo sistema estructural, consistirá en una estructura principal de elementos de madera (pilares, vigas, tablones y rollizos) y una estructura secundaria de tablones de madera, sobre los que se fijarán los paneles de madera que conformarán los cerramientos y particiones.

La cubierta se conformará mediante vigas de madera laminada y tablero tipo sándwich con aislamiento. Sobre el panel tipo sándwich se dispondrá una lámina impermeabilizante, y sobre ésta la teja cerámica mixta curva.

Los cerramientos exteriores se revestirán adicionalmente con medios rollizos de madera, similares a la cabaña existente. Las carpinterías, tanto interior como exterior, serán de madera.

Según recogen los planos del Proyecto Básico aportado, el conjunto del nuevo Establecimiento de Turismo Rural, tendrá una longitud total de 41,10 m, una anchura mínima de 7,00 m y una anchura máxima de 11,55 m, incluidos los porches con lo que contará.

- **Antecedentes:** Consultado el Registro de Calificaciones Urbanísticas que existe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento, se comprueba la existencia de las dos Calificaciones Urbanísticas que se detallan a continuación, Otorgadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en su momento y en las que la parcela vinculada a las mismas fue la Parcela 2-b, del Polígono 112 del T.M. de Almodóvar del Campo, cuyo promotor de entonces coincide igualmente con el de ahora:

-Expte: 175/2001. CPU del 31 de enero de 2002: Correspondiente a una “Vivienda Familiar” de 75,00 m²c, que por las características podría corresponderse con la “Cabaña” existente sobre la parcela identificada como edificación E), y a la que afecta directamente la presente Calificación Urbanística, puesto que es la que se amplia para destinarla a Establecimiento de Turismo Rural.

-Expte: 102/2002. CPU del 23 de octubre de 2002: Correspondiente a una “Vivienda Familiar” de 456,50 m²c, que por las características podría



correspondiente con la vivienda privada existente sobre la parcela identificada como edificación D).

Se advierte igualmente, que ni por parte del Ayuntamiento, ni del propio Proyecto Básico aportado por este, se haga ninguna referencia a los dos antecedentes descritos anteriormente, y que básicamente acreditarían la legalidad urbanística de la “Cabaña” de ahora sobre la que se actúa en orden tanto a cambiarle el Uso al que se le Otorgó Calificación Urbanística en CPU del 31 de enero de 2002, como a ampliarla para destinarla al nuevo uso que ahora pretende la presente Calificación Urbanística.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 121.677,06 €.

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 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, así como a lo que establecen las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Almodóvar del Campo, concretamente en el Artículo 2º de las Ordenanza Reguladoras del Suelo No Urbanizable, relativo a las Características generales del Suelo No Urbanizable, Zona de Tratamiento Especial, Tipo A, de las mismas, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico; 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, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del cumplimiento de todas las condiciones recogidas en:
 - La Resolución de 13/01/2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula Declaración de Impacto Ambiental (Expte.: PRO-CR-21-1512) del proyecto: Alojamiento de Turismo Rural Las Minillas, ubicado en el término municipal de Almodóvar del Campo (Ciudad Real) y promovido por Luz Elena Cano Holguín (DOCM nº 14, de 21 de enero de 2022).
 - El Informe Favorable, con condiciones técnicas en cuanto al diseño del edificio, del Director Conservador del Parque Natural del Valle de Alcudia y Sierra Madrona,



dependiente del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, emitido el 15 de octubre de 2020.

- El Informe del Servicio de Cultura, Sección Patrimonio Cultural, Unidad de Arqueología, de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes, emitido el 23 de febrero de 2021.
- 2. Contar con el Informe Sectorial del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Fomento, dado que el acceso a las construcciones existentes, y por tanto al nuevo Establecimiento de Turismo Rural, se realizará desde el camino privado que conecta con la carretera CM-4131, tramo de Alamillo a la Aldea de San Benito, debiendo reajustarse necesariamente el acceso existente a las exigencias que el Informe recabado determine, en el caso de que sea necesario.
- 3. Contar igualmente, con el Informe Sectorial del Servicio de Turismo de la Delegación Provincial de Economía Empresas y Empleo, relativo al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Legislación Autonómica de Castilla-la Mancha que corresponda en función del Establecimiento de Turismo Rural de que finalmente se trate, así como de la conveniencia del mismo en función de su ubicación.
- 4. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento; así como la correspondiente Inscripción en el Registro de Establecimientos Turísticos de Castilla-La Mancha, que existe en el Servicio de Turismo de la Delegación Provincial de Economía, Empresas y Empleo.
- 5. La superficie de terrenos que deben ser objeto de Reforestación, y las condiciones de esta última, para preservar los valores naturales, podría ser como mínimo de 51,8133 Has. (50% de la parcela vinculada a la presente Calificación Urbanística), 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; salvo que a la presente Calificación Urbanística finalmente se vincule justificadamente otra superficie de parcela diferente a la que considera la CPOTyU, y que sea igual o superior a la parcela mínima exigida en función de las características de la mencionada Calificación Urbanística.
- 6. Exigir, siempre que proceda, el establecimiento del Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados que establece (Artículo 38, 1, 3º) el Decreto 242/2004 del 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, e) 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% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63, 1, 2º, d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17, d) del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40, 2, c) 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.



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. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 27 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU para el “Uso de Establecimientos de Turismo Rural”.

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.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO,

Fdo. M^a del Mar Casero Expósito