



SR. ALCALDE PRESIDENTE

Fecha: 20 de febrero de 2020

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/PE

13230 MEMBRILLA

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU
19 de Febrero de 2020

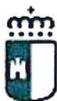
Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 19 de Febrero de 2020, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

3.1.2 - 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 m²s
- **Superficie construida:** 2.033,62 m²c
- **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 m²c, descompuestos entre los dos cuerpos anexos y tangentes que la conforman, de la siguiente forma:



- Porche, en planta baja 613,38 m²c
- Oficinas, en planta baja..... 129,50 m²c
- Oficinas, en planta alta..... 117,77 m²c
- Nave, en planta baja..... 1.015,75 m²c
- Generador/Depósito, en planta baja..... 44,35 m²c
- Almacén Refrigerado, en planta baja..... 112,87 m²c
- Superficie Total construida..... 2.033,62 m²c

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 cubreras 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 cubreras. Uno de los dos cuerpos se correspondería con el porche, cuya superficie ascendería a los 613,38 m²c.
- 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. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 227, de 18/Noviembre/2019.
- Diario La Tribuna de Ciudad Real de 14/Noviembre/2019.



1. El expediente tuvo entrada en esta Delegación Provincial de Fomento, mediante Registro Electrónico, de fecha 26 de Septiembre de 2019 (R.U. de Entrada nº 3.046.820) solicitando Calificación Urbanística.
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 23 de Julio de 2019.
3. Se aportan Informes Favorables de los Servicios Técnicos Municipales, de fechas 29 de Octubre de 2019 y 30 de Enero de 2020.
4. Igualmente se aporta acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de sesión de 13 de Enero de 2020, relativo al Informe Favorable de la Calificación Urbanística de referencia, atendiendo al Interés Público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, estimándose además que es la mejor ubicación para el Edificio, al ser de Uso característico de éste el Agrícola, así como por razones de superficie, facilidad de accesos, ventilación e incompatibilidad con los Usos Urbanos.
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 18 de Diciembre de 2019.
6. El promotor renuncia al trámite de audiencia en fecha 14 de Febrero de 2020.

INFORME:

Examinado el expediente, se Informa que:

- La Construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el Artículo 37, Actos que requieren Calificación, del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística Otorgar la Calificación Urbanística Autonómica, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.
- A la Calificación Urbanística de referencia le resultan aplicables lo que establecen:
 - Los Artículos 61 y 54 del TR/LOTAU, modificados con la Ley 8/2014, de 20 de Noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.
 - El Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, mediante el que se establece que en los terrenos Clasificados como Suelo Rústico de Reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los Artículos



correspondientes del Decreto 242/2004 del mencionado RSR/LOTAU los Usos globales y pormenorizados, así como sus Actividades, Actos y Construcciones asociadas que expresamente recoge el mencionado Artículo.

- El Artículo 12, relativo a Usos, Actividades y Actos que pueden realizarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, del Decreto 242/2004 mencionado anteriormente.
- El Artículo 23 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Requisitos Sustantivos para Usos Industriales y Productivos”, al tratarse de un Uso Agroindustrial.
- La Construcción proyectada cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aislada, retranqueos a linderos (5 m) y ejes de caminos (15 m), número de plantas (2), a excepción de la altura a cumbre, ya que ésta supera los 8,50 m exigibles, estableciéndose, por necesidades funcionales de la Actividad, en 10,40 m.
- El Artículo 17, Requisitos administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, establece, entre otros, en su apartado a) *que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la Resolución Favorable del correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental y Autorización Ambiental Integrada*”, habiéndose presentado la siguiente documentación:
 - Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental, de fecha 9 de Octubre de 2019, realizada por el promotor de la Calificación Urbanística de referencia a la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.
- La parcela cumple con la superficie mínima de 3,00 Ha en Suelo Rústico, que se establece en el Artículo 7,2 para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el Uso Industrial (Agroindustrial), de la Orden 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, Modificada por la Orden de 01/02/2016 de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico, concretamente para Municipios mayores de 5.000 habitantes de derecho, ya que Membrilla, según el INE a fecha 01/01/2019, cuenta con 6.005 habitantes.

La superficie de la finca que exceda de la Mínima establecida, podrá no quedar vinculada legalmente a las Obras, Construcciones e Instalaciones y sus correspondientes Actividades o Usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento, de conformidad con lo establecido en el Artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.



- La Construcción proyectada, cumple con la Ocupación Máxima permitida del 10%, establecida en el Artículo 7,4 de la mencionada Orden.
- Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 y 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU: Tanto en los dos Informes Técnicos del Ayuntamiento como en el Documento Técnico del Proyecto de Ejecución de las Obras que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, queda acreditada expresamente la inexistencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población.
- La Construcción que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, se ajusta además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, 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.

ACUERDO CPOTyU:

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 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.

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.