

SR. ALCALDE PRESIDENTE

Fecha: 3 de mayo de 2023

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/DP

13260 BOLAÑOS DE CALATRAVA

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU
26/04/2023

Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 26 de abril de 2023, 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. - BOLAÑOS DE CALATRAVA - Expediente 5/2021 sobre Calificación Urbanística Autonómica en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE DOS NAVES PARA ALMACEN DE CEBOLLAS INCLUIDA SU TRANSFORMACIÓN, E INFORME PRECEPTIVO Y VINCULANTE POR EXCESO DE LA OCUPACIÓN MÁXIMA PERMITIDA, promovido por PRODUCTOS AGRARIOS LÓPEZ CASTRO, 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 46, Parcelas 154 y 73, con Referencias Catastrales:13023A046001540000TF y 13023A046000730000TS, con accesos desde la Carretera de Manzanares a Bolaños de Calatrava, P.K. 10,1 de la CM-4124, y desde el camino público “Casa del Médico”
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural: Agrícola y Extractiva.
- **Superficie total entre las dos parcelas:** 39.949,00 m²s
- **Superficie construida existente y ya legalizada:** 5.739,00 m²c
- **Superficie a construir:** 6.000,00 m²c, correspondiente a dos naves de 3.000,00 m²c cada una de ellas.
- **Superficie construida total entre lo existente y lo proyectado:** 11.739,00 m²c
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Plan de Ordenación Municipal.
- **Documentación técnica y autor:** Anteproyecto Técnico de Construcción de Naves para Almacén de Cebollas, incluida su transformación. Florencio Calzado Fúnez, Ingeniero Técnico Industrial,



- **Breve Descripción del Uso** (La descripción tiene carácter meramente indicativo, por lo que para una descripción mas detallada de la misma se deberá acudir a la documentación técnica que se encuentra en el expediente):

Se pretenden construir dos naves de 3.000,00 m²c cada una de ellas. En la misma parcela existen además otras naves que ocupan 5.739,00 m²c, por lo que la superficie construida total ascenderá a 11.739,00 m²c.

La intención del promotor de la Calificación Urbanística es trasladar las instalaciones que actualmente tiene la empresa en el casco urbano, en la calle Ramón y Cajal nº 117 de Bolaños de Calatrava, agrupado todo en el lugar donde se localizan las dos construcciones ya existentes de 5.739,00 m²c en total, de forma que se saca una actividad molesta fuera del casco urbano.

Inicialmente, estaba previsto ejecutar las dos nuevas naves en dos fases, separadas estas entre 6 u 8 años, no obstante, el incremento de la actividad de la empresa es tal que está previsto que se realicen en una única fase.

La cimentación de las nuevas construcciones se realizará a base de hormigón, mediante pozos para la cimentación de las vigas riostras. El solado interior en las dos naves será de hormigón armado realizado sobre una base de zahorra compactada.

La estructura se realizará mediante perfiles metálicos laminados de acero. La cubierta, en cada una de las dos naves será a dos aguas, realizadas mediante placas tipo sándwich de 40 mm de espesor apoyadas sobre correas de acero galvanizado, estando lacadas en color blanco en su cara interior y en color imitando a teja en su exterior.

La altura al alero de cada una de las naves será de 6,00 m, de los que 4,00 m serán abiertos, y los 2,00m restantes serán cerrados mediante chapa prelacada. La altura total a la cumbrera en ambos casos será de 8,50 m.

En cuanto los cerramientos, la Nave 1 será abierta, no teniendo puertas de entrada. Respecto de la Nave 2, contará con puertas de acceso de chapa abatibles de distintas dimensiones según la necesidad. La puerta de acceso a las oficinas será de aluminio, así como el resto de la carpintería exterior. Las puertas de entrada a las distintas dependencias interiores serán de madera.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 800.000,00 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 235, de 20/noviembre/2020,
- Diario La Tribuna de 21/octubre/2020.



1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 29 de enero de 2021 (Entrada nº 224.105).
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 29 de mayo de 2020.
3. Se aporta acuerdo de Junta de Gobierno Local de sesión ordinaria del 11 de septiembre de 2020, relativo entre otros a la conveniencia de la Calificación Urbanística para los intereses generales del municipio, por incidir favorablemente en el desarrollo económico de la actividad general y el interés social.
4. Igualmente, se aporta Informe Técnico Municipal de fecha 3 de septiembre de 2020, relativo al cumplimiento del Plan de Ordenación Municipal, así como a la posibilidad de acogerse a lo que establece el Artículo 3.3 de la ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico, relativo a la “Excepcionalidad de poder Otorgar Licencias para realizar obras sobre fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación”, siendo este último el caso concreto de la presente Calificación Urbanística
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 14 de enero de 2021.
6. Igualmente, transcurrido el plazo del trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.

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 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Usos y Actos adscritos al Sector Primario”, en relación directa con el Artículo 2.1.a) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.
- La Construcción de las dos Naves Agropecuarias destinadas a Almacén proyectadas cumplen con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico, destacándose el cumplimiento de las condiciones recogidas en el punto 2, letras a), b) y c) del mismo, relativas a tener el carácter de aislada, retranqueos mínimos a linderos (5 m) y a ejes de caminos (15 m), número máximo de plantas (2) y altura máxima de la edificación (8,50 m).
- El Artículo 17, relativo a 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 los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:
 - Informe con condiciones (Expte.: CON-CR-21-6107) de fecha 28 de diciembre de 2021, emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, **relativo a la Primera Fase de construcción de una de las dos Naves** y del que se destaca la innecesidad de someter el proyecto a ningún procedimiento reglado previo.
- No obstante, el Artículo 43, relativo al “Procedimiento de Calificación Urbanística Autonómica” del Reglamento de Suelo Rústico, establece en su punto 9, “Sin perjuicio



de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.”

- La parcela cumple con la superficie mínima de 1,5 Has. en Suelo Rústico, que se establece en el Artículo 4.1.a) y c) para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Sector Primario, de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

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, **NO CUMPLE** con la Ocupación Máxima permitida del 20%, establecida en el Artículo 4.3 de la mencionada ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico, ya que entre la superficie construida existente (5.739,00 m²c) y la superficie que ahora se pretende construir (6.000,00 m²c), la Ocupación Máxima se establecería en el 29,38%. (29,40%) para las dos fases, y del 21,87% para una sola fase (8.739,00 m²c/39.949,00 m²s)

No obstante, y en aplicación de lo que establece el Artículo 3.3 de la ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico, relativo a la EXCEPCIONALIDAD DE PODER OTORGAR LICENCIA PARA REALIZAR OBRAS SOBRE FINCAS DE MENOR SUPERFICIE Y/O CON MAYOR PORCENTAJE DE OCUPACIÓN, siendo este último el caso concreto de la presente Calificación Urbanística, se le puede aplicar lo que establece a su vez la Instrucción nº 5 de la entonces Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento, publicada en el DOCM nº 152 del 7 de agosto de 2007; concretamente en cuanto a lo establecido en el apartado 4.1 de la misma, relativo a la Motivación del Informe de las Comisiones de Ordenación del Territorio y Urbanismo respecto a los Usos y Actividades vinculados al Sector Primario.

La ampliación de esta actividad agropecuaria, no es solo de relevante interés económico por los puestos de trabajo que genera para el municipio, sino de interés social al quedar justificado en el Anteproyecto Técnico aportado que una de las intenciones que persigue la empresa promotora con esta ampliación es el desmantelamiento de las instalaciones de esta actividad agraria que está ubicada en el



casco urbano, con las consiguiente molestias que ello conlleva, por lo que con la presente Calificación Urbanística se agruparía todo la actividad.

En este sentido, se aporta además el Informe “previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta”, al que hace referencia expresa el Artículo 3.3.b) de la ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico. En este caso en concreto, el mencionado Informe Favorable fue emitido el 22 de diciembre de 2021 por la Sección de Infraestructuras Agrarias del Servicio de Medio Rural de la Delegación Provincial de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.

- 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 el Informe Técnico Municipal 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, y salvo el mencionado incumplimiento de la Ocupación Máxima establecida, a la que se hace referencia en aportados anteriores, se ajusta además en cuanto al Uso y al resto de Parámetros Urbanísticos, a lo que establecen los Capítulos 7 y 8, Apartado 8.1, del Título IX del Plan de Ordenación Municipal de Bolaños de Calatrava.

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:

A.- INFORMAR FAVORABLEMENTE LA EXCEPCIONALIDAD DE PODER OTORGAR LICENCIA PARA REALIZAR OBRAS SOBRE FINCAS DE MENOR SUPERFICIE Y/O CON MAYOR PORCENTAJE DE OCUPACIÓN, siendo este último el presente caso, al superar la Ocupación Máxima permitida en un 9,38 %. En el caso de que se ejecuten las dos fases conjuntamente (las dos naves a la vez), y la Ocupación Máxima permitida en un 1,87% en el caso de la ejecución de una de las dos Fases (una de las dos naves).

Excepcionalidad a la que hace referencia el Artículo 3.3 de la ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico, cuyo literal es: “*Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en*



fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos”: quedando justificados por tanto los requisitos a), b) y d) del mismo, en cuanto a que:

- La actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.

- Exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.

-No sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

En cuanto al relevante interés social o económico, el promotor de la Calificación Urbanística expone los siguientes argumentos en su escrito de fecha 8 de febrero de 2023:

1- Que la empresa Productos Agrarios López Castro S.L., ha solicitado la licencia urbanística para la ampliación y traslado del negocio de almacenaje, manipulación y transformación de cebolla en las parcelas 73 y 154 del polígono 46 del término municipal de Bolaños de Calatrava, según se indica en el anteproyecto presentado por el ingeniero Florencio Calzado, Exp: 200124_ANT.

2-Que la empresa se dedica a la producción, transformación y comercialización de cebolla. El principal destino de sus productos son los mercados internacionales, la industria de transformación y el canal Horeca. En la actualidad se procesan alrededor de 20,000 ton de cebolla anuales, con una facturación entre los 6 y 8 millones de euros al año. El procesado de la cebolla incluye las operaciones de pelado, cortado, refrigeración y envasado de cebolla fresca en diferentes formatos de venta. La mayor parte de la cebolla procesada y comercializada proviene de los campos de Bolaños de Calatrava. Productos Agrarios López Castro SL cuenta hoy en día con una plantilla estable de 50 personas.

3-Que el crecimiento experimentado por la empresa en los últimos años obliga a la unificación del proyecto, inicialmente dividido en dos fases de ejecución, en una sola fase en la que se construirán zona de almacenamiento y zona de procesado.

4-Que la construcción de las nuevas instalaciones supondrá la deslocalización de una industria de transformación ubicada actualmente dentro del casco urbano de la población. Entre las mayores ventajas que esto supone, destacar la reducción de olores y ruidos para los vecinos, así como evitar la entrada de camiones de alto tonelaje dentro del casco urbano.

5-El resumen económico de la inversión a realizar es el siguiente:

-Edificios 600.000€

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



-Instalaciones 250.000€
-Oficinas 80.000€
-Maquinaria 150.000€
-Arreglo de exteriores 45.000€
-TOTAL INVERSIÓN 1.125.000€

6- La ampliación supondrá un aumento de negocio y personal según se detalla a continuación:

-Facturación actual 6.000.000 – 8.000.000€
-Facturación tras ampliación 7.200.000 – 9.600.000€
-Personal actual 50 empleados
-Personal tras ampliación 60 - 65 empleados

Quedando acreditado además en el expediente de la Calificación Urbanística de referencia, por resultar determinante, lo que establece la Instrucción nº 5 de la entonces Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento, publicada en el DOCM nº 152 del 7 de agosto de 2007; concretamente en cuanto a lo establecido en el apartado 4.1 de la misma, relativo a la Motivación del Informe de las Comisiones de Ordenación del Territorio y Urbanismo respecto a los Usos y Actividades vinculados al Sector Primario, **fundamentalmente por considerar que se trata de la ampliación de una actividad ya existente, que requiere de la colindancia o proximidad con las instalaciones previas, quedando justificado el hecho de tratarse de un expediente de relevante interés social y económico para la localidad de Bolaños de Calatrava.**

Considerando que solo una de las dos fases tiene Informe Ambiental,

B.- OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA a la Fase I, 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, además de a la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico; así como a lo que establecen los Capítulos 7 y 8, Apartado 8.1, del Título IX del plan de Ordenación Municipal de Bolaños de Calatrava, 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 los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que figuran en el expediente administrativo y que se consideran determinantes para la viabilidad de la Calificación Urbanística de referencia:**



- El Informe con condiciones (Expte.: CON-CR-21-6107) de fecha 28 de diciembre de 2021, emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, relativo a la Primera Fase de construcción de una de las dos Naves y del que se destaca la innecesidad de someter el proyecto a ningún procedimiento reglado previo; así como cumplir necesariamente lo que recoge el punto 8 del mencionado Informe Ambiental, cuyo literal es el siguiente:

- Considerando la mención que se realiza de que "las edificaciones existentes ya tienen aseos para la actividad", procede indicar que le origen del agua de abastecimiento será de procedencia autorizada y que se deberá comunicar a la Confederación Hidrográfica del Guadiana el destino de las aguas residuales generadas con detalle de las características básicas de la fosa estanca (en caso de que se utilice este sistema como almacenamiento, siendo de notar que en este supuesto su contenido será retirado periódicamente por gestor autorizado y que esta documentación se conservará durante al menos tres años.)

No obstante, se deberá realizar nueva Consulta Ambiental, al objeto de poder ejecutar la Fase 2; valorándose por tanto la necesidad del correspondiente Trámite Ambiental de esta última.

2. **El acceso a las dos parcelas vinculadas a la Calificación Urbanística desde la CM-4124 deberá contar necesariamente con Informe Preceptivo y Vinculante del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Fomento, por lo que tanto la Licencia Urbanística como el comienzo de las Obras de las dos Naves, estarán condicionadas a que el mencionado acceso esté resuelto y/o ejecutado.**
3. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
4. 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 el Artículo 38.1.3º del 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 TR/LOTAU y 17.e) del RSR/LOTAU); 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 Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63.1.2º.d) del TR/LOTAU y 17. d) del RSR/LOTAU)



3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66.4 del TR/LOTAU y 40.2.c) del RSR/LOTAU), 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.

4º 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 LOTAU 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.a) del TR/LOTAU), 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 56.1 del TR/LOTAU y del Artículo 15.1 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, se 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 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a las: “Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Sector Primario”, en relación directa con el Artículo 2.1.a) de la Orden 4/2020, de 8 de Enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico.

Se advierte finalmente del obligado cumplimiento de las condiciones que establecen el Artículo 55.1.b) y f) del Texto Refundido de la LOTAU, en relación directa con lo que a su vez exige el Artículo 16.1.c) y g) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, todo ello en relación con la adecuación visual de la Construcción/Instalación



cuya ejecución facilitará la presentes Calificación Urbanística respecto del entorno natural en el que se ubicará.

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 no pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a su notificación, ante la persona titular de la Consejería de Fomento o ante esta Delegación Provincial, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El recurso de alzada 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/electrónica/KGU>) 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 dado de alta en dicha plataforma.

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

Fdo. M^a del Mar Casero Expósito