

SR. ALCALDE PRESIDENTE  
ENTIDAD DE ÁMBITO TERRITORIAL  
INFERIOR AL MUNICIPIO

Fecha: 8 de abril de 2022

13194 EL TORNO

URBANISMO: AM/DP

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:

**3.1.3. - EL TORNO (EATIM-PORZUNA) - Expediente 2/2020 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la CONSTRUCCIÓN DE ALMAZARA, promovido por PIENSOS NUTRINA 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 101, parcela 11.984 (b), con acceso directo a ésta última desde la carretera CM-403, P.K. 56,400/Margen derecho.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural, subcategoría agrícola (Zona Regable) y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras y Equipamientos, por afección a la carretera CM-403 según el POM de Porzuna.
- **Superficie de la parcela:** 18.670,00 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 815,00 m<sup>2</sup> (Ya existen 1.080,00 m<sup>2</sup> de nave destinada a almacén de grano, oficina y báscula. Construcciones e instalación a las que se les Otorgó Calificación Urbanística, Expte. 23/2017/SR, en CPOTyU de sesión del 19 de diciembre de 2017)
- **Superficie ocupada total, entre lo edificado y a edificar:** 1.895,00 m<sup>2</sup>s (1.080,00 m<sup>2</sup>c + 815,00 m<sup>2</sup>c)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico de obra civil, redactado por D<sup>a</sup> María Cabrera Pérez, Ingeniera Técnica Industrial y Proyecto de adecuación de nave a instalaciones de Almazara, redactado por D<sup>a</sup> Ana Esperanza Santa Bárbara Ruiz, Ingeniera Agrónomo.
- **Breve Descripción del Uso:**



En la Almazara se llevará a cabo la molturación de la aceituna, propiedad tanto del promotor como de los agricultores de la zona que así lo quieran, y el posterior almacenamiento y venta de aceite de oliva obtenido.

La nave se desarrolla en una planta de 18,70 m de ancho x 39,20 m de largo, compartimentada en el espacio reservado a fábrica, la bodega, un taller, un cuarto para los cuadros eléctricos y otro para la caldera. La nave tiene tres accesos de vehículos y uno peatonal. La cubierta de la nave será inclinada a dos aguas, disponiéndose de una escalera que arranca desde la zona de la fábrica, desde la que se accede a un altillo.

Las superficies compartimentadas son las que se indican en el siguiente cuadro:

DEPENDENCIA	Superficie (m <sup>2</sup> )
Bodega	414,00
Fábrica	227,50
Taller	21,67
Cto. Cuadros Eléctricos	21,67
Cto. Caldera	24,44
<b>S.U. Total Nave</b>	<b>709,28</b>
<b>S.E. Total Nave</b>	<b>733,00</b>
<b>S.E. Altillo</b>	<b>82,00</b>
<b>S.E. Total</b>	<b>815,00</b>

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 73.350,00 €.

### 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, que acuerde 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 los Artículos VII.2.4, VII.3.2 y VII.3.6 del TÍTULO VII, relativo a las Normas Urbanísticas reguladoras de la ordenación para construcciones a ubicar en Suelo Rústico del Plan de Ordenación Municipal de Porzuna; 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 02/12/2021, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del proyecto: Construcción de Almazara en la parcela 11984 del polígono 101 en El Torno, en el término municipal de Porzuna (Ciudad Real) (expediente PRO-CR-20-1434), cuya promotora es “Piensos Nutrina S.L.” (DOCM nº 240, del 16 de diciembre de 2021)
- El Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Fomento, de fecha 2 de Marzo de 2020, al verse afectada la CM-403, concretamente en cuanto a las dos condiciones que figuran en los dos apartados siguientes:

- **“INFORMAR FAVORABLEMENTE** la alineación de la construcción a 26,00 metros de la arista exterior de la calzada, solicitada por EATIM EL TORNO en el término Municipal de EL TORNO (Ciudad Real), **siendo necesaria la autorización previa** correspondiente por parte de esta Administración, **al desarrollarse las obras proyectadas dentro de la zona de afección de las carreteras de las que es titular”**.

- **“INFORMAR FAVORABLEMENTE el acceso** a la actuación solicitada por EATIM EL TORNO en el Término Municipal de EL TORNO (Ciudad Real) **al estimar que no es necesario adecuar los accesos existentes** para el uso y explotación de la actividad que se Informa. No obstante, se informa que en caso de producirse un tráfico por la instalación que modifique o cambie el uso los accesos existentes, el titular estará obligado a solicitar y costear las obras necesarias para adecuar los accesos existentes al tráfico generado por su instalación, incluida la construcción de un acceso Tipo II”

- La autorización administrativa de actividades potencialmente contaminantes a la atmósfera a la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, solicitada por el promotor de la Calificación Urbanística, con fecha 26 de Noviembre de 2019, y de la que no se ha dispuesto, o al menos no ha sido aportada por el promotor de la Calificación Urbanística.

2. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
3. 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 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU para el “Usos y Actos adscritos al Sector Primario”.

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<sup>a</sup> del Mar Casero Expósito



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante  
Código Seguro de Verificación (CSV): 48F6656CCFE148FA35B2B2