SR. ALCALDE PRESIDENTE

Fecha: 8 de abril de 2022

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/DP

13179 POZUELO DE CVA

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU
06/04/2022

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EDAFAFB277F678EB4448EE

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:

3.1.7. - POZUELO DE CALATRAVA - Expediente 8/2022 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA RESIDENCIA DE MAYORES, promovido por AÑOS FUTUROS, 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 42, Parcelas 41 (parcialmente), 54 (parcialmente), 102, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177 y 178. El acceso principal al recinto vallado dentro del que se ubicará la Residencia de Mayores está previsto que se realice desde la margen derecha de la carretera provincial CR-5152 (Pozuelo de Calatrava a la CM-413) p.k. 1+300, pudiéndose acceder igualmente desde el antiguo camino de Valenzuela.

  En cuanto al cerramiento metálico con puerta y aparcamientos en superficie, con los que además contará la Residencia de Mayores, éstos se localizarán en la margen derecha de la mencionada carretera provincial CR-5152 (Pozuelo de Calatrava a la CM-413), e irán desde el p.k. 1+200 al 1+425.

- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, por la presencia de un Elemento Geomorfológico de Protección Especial "Formas de Origen Volcánico"
- **Superficie de la parcela:** 76.594,00 m^2s, entre todas las parcelas agrupadas. Se advierte que parte de la superficie es discontinua, concretamente respecto de la parcela 41, tratándose de una discontinuidad provocada por el antiguo camino público denominado de "Valenzuela"
- **Superficie construida total:** 3.983,10 m^2c.

- **Altura Edificación:** Una Planta, 3,95 m al punto mas bajo de la cubierta a un agua, y de 6,00 m al punto mas elevado de la misma, ya que la cubierta será inclinada y a un agua.
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Sin Planeamiento Urbanístico de ningún tipo.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico de Residencia de Mayores. David Soriano Marco, Arquitecto.
- **Breve Descripción del Uso:**

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EDAFAFB277F678EB4448EE

La Residencia de Mayores proyectada se desarrollará en una única planta baja, para evitar escalones y facilitar los desplazamientos de los residentes, no siendo necesario ni ascensores ni escaleras. La planta del edificio tendrá forma de anillo hexagonal, volcando sus vistas hacia el exterior y al interior hacia un gran jardín. La cubierta de todo el edificio será inclinada a un agua, siendo la altura mas alta de 6,00 m, hacia el jardín interior, y la mas baja de 3, 95 m, hacia el exterior del edificio.

La edificación dispondrá de una zona de recepción, zona administrativa, centro de día y zona de estancia y los dormitorios individuales y dobles de los residentes. Respecto de éstos últimos, se comprueba que la nueva Residencia dispondrá de 8 habitaciones individuales y de 31 habitaciones dobles, lo que supondrá una capacidad máxima para 70 residentes.

En cuanto al número de empleos que se generarán, se considera una estimación de mas de 70 empleos directos.

La edificación se plantea como una única crujía de 18m de ancho que toma la forma de anillo hexagonal antes mencionado.

La edificación se separa funcionalmente en seis pasillos. La parte principal dedicada a la zona de recepción, administrativa y de Centro de Día se ubica dando fachada a la Ctra. CR 5122, dejando toda la zona de habitaciones y de estancias de los internos separada de esa zona más pública.

Todas las estancias abren sus huecos al espacio que rodea la edificación, así como al gran jardín interior generado por la morfología del propio edificio. Todas las estancias se organizan en torno al gran pasillo central que recorre todo el anillo.

El espacio exterior se organiza en varias franjas, una primera más pública en la que se ubica un gran aparcamiento que dé servicio a la residencia; en el lado norte se ubica una zona de huertos para uso y disfrute de los usuarios de la residencia. La franja más alejada ubicada en la zona sur de la parcela dispondrá de diferentes zonas ajardinadas y de paseo.

El entorno del edificio estará formado por diferentes espacios ajardinados de paseo y esparcimiento para los usuarios de la futura Residencia. En las calles de acceso y zonas de paso se plantarán árboles con el objeto de que generen sombra.

Igualmente se proyecta la creación de huertos y de cultivos leñosos (almendros). El riego de las zonas verdes se realizará mediante riego por goteo. La parte frontal de la parcela, hacia la CR-5122, contará con una pantalla vegetal.

El Cerramiento de parte de la parcela, en la parte frontal de la misma se proyecta mediante un muro de hormigón de 75 centímetros de altura coronada por una valla, el resto de la parcela se cercará mediante vallado perimetral de la parcela de 2 metros de altura y malla de simple torsión.

- **Presupuesto de Ejecución Material**: 1.895.955,60 €.

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EDAFAFB277F678EB4448EE

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 ciudanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificado por el Decreto 177/2010, de 1 de Julio, así como a la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística de la LOTAU, al tratarse de un Municipio sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico, 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:

1º Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento justificado del cumplimiento de todas las condiciones recogidas en:

- La Resolución de 25/02/2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula Informe de Impacto Ambiental del proyecto: Residencia de mayores en Pozuelo de Calatrava PRO-CR-20-1461, situado en el término municipal de Pozuelo de Calatrava (Ciudad Real), cuya promotora es Años Futuros, S.L. (DOCM nº 45 del 7 de marzo de 2022)

- El Decreto 2.021/2.539, de fecha 27 de mayo de 2021, de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real, mediante el que se "Autoriza a Años Futuros, S.L., para realizar un acceso un acceso a carretera, un cerramiento metálico con puerta y aparcamiento, en la margen derecha de la carretera provincial CR-5152 (Pozuelo de

Calatrava a la CM-413), desde el p.k. 1+200 al 1+425 para el cerramiento metálico con puerta y aparcamiento, y el p.k. 1+300 para el acceso a carretera", que deberán ajustarse a las instrucciones del Departamento de Vías y Obras e Infraestructuras, comprendidas en el Informe-condicionado de referencia.

2º Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento, debiendo contar necesariamente con el Informe Sectorial de la Delegación Provincial de Bienestar Social, relativo al Programa Funcional de la edificación y a la Normativa correspondiente exigible para éste tipo de edificaciones. Informe Sectorial con el que necesariamente se deberá contar antes de que el Ayuntamiento le conceda la correspondiente Licencia Urbanística, si es que finalmente procede.

3º 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 38.297,00 m^2s (50% de la parcela mínima 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.

No obstante, la mencionada superficie a reforestar podría ser menor, siempre que a la Calificación Urbanística de referencia se le vincule menos superficie de la que se contempla en la misma, pudiendo llegar a vincularse, siempre que proceda en relación con la Ocupación Máxima correspondiente, la Parcela Mínima que establece el Artículo 11.3 para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con las Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con Usos Dotacionales de Equipamientos de Titularidad Privada, concretamente respecto de otros Equipamientos como el destinado a actividades y servicios "Asistenciales" , 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.

4º 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

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EDAFAFB277F678EB4448EE

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 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

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EDAFAFB277F678EB4448EE

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 32 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU para "Otros Equipamientos Colectivos de titularidad privada, entre los que se encontraría el destinado a actividades y servicios Asistenciales", como sería el caso de la Residencia de Mayores de referencia.

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

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EDAFAFB277F678EB4448EE

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,

Firmado digitalmente el 11-04-2022
por Maria del Mar Casero Exposito
Cargo: Secretaria Provincial

Fdo. Mª del Mar Casero Expósito

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EDAFAFB277F678EB4448EE