

SR. ALCALDE PRESIDENTE

Fecha: 14 de noviembre de 2022

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/DP

13670 VILLARRUBIA DE LOS OJOS

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU
10/11/2022

Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 10 de noviembre de 2022, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

3.2.3. – VILLARRUBIA DE LOS OJOS - Expediente 17/2022 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE ALMACEN Y PORCHE AGRÍCOLA, promovido por RUSTICA LOS QUEJIGOS 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 7, Parcela 353. Paraje “Valparaíso”
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural y Protección Estructural.
- **Superficie de la parcela:** 3.543.121 m²s
- **Superficie a construir:** 570,00 m²c, ya existen contruidos 874,00 m²c.
- **Superficie construida total:** 874,00 m²c existentes +570,00 proyectados =1.444,00 m²c
- **Figura de Planeamiento Municipal:** POM
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto básico redactado por el Arquitecto D. Angel Ramón Tajuelo Molina-Prados López.
- **Breve Descripción del Uso:** La edificación agropecuaria constará de 2 zonas: Almacén y porche.



Cuadro de superficies construidas:

SUP. CONSTRUIDA <i>Edificac. Nueva construcción</i>	M2
Almacén	360
Porche	210
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL:	570
<i>Otras construcciones existentes</i>	<i>874</i>
TOTAL, SUPERFICIE CONSTRUIDA:	1.444

Los trabajos previos consistirán en desbroce, limpieza y explanación del terreno para poder realizar el replanteo de la obra. A continuación, se realizará la excavación de las zapatas aisladas y las vigas de arriostramiento.

La cimentación, de la edificación, se realizará sobre zapatas aisladas arriostradas entre si con dimensiones según plano de estructura, y se considera una tensión de trabajo para el terreno de 1,50 Kg/cm², y con hormigones especificados en el plano de cimentación.

La cimentación se realizará continua, formada por vigas y zapatas de hormigón armado.

La estructura estará formada por pórticos metálicos. La cubierta estará formada por correas metálicas de perfil ZF que descansaran sobre los pórticos metálicos.

Los cerramientos se realizarán mediante placas prefabricadas de hormigón.

Puertas correderas de dos hojas de acero para el acceso a la edificación.

La Cubierta se realizará mediante correas metálicas sobre la que se colocarán paneles tipo sándwich y disponiéndose de iluminación mediante placas de policarbonato.

El acabado en fachada será el de placa prefabricada de hormigón.

El acabado del suelo será de un hormigón impreso ejecutado sobre la solera de hormigón.

La edificación contara con canalones de recogida de las aguas pluviales, que serán conducidas mediante bajantes hasta la parcela.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 65.610.00 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

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.castillalalamanca.es



- DOCM nº 36, de 22/febrero/2022.
- Diario LANZA de 11/febrero/2022.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 20 de junio de 2022.
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 17 de junio de 2022.
3. Informe del Arquitecto Municipal de fechas 4 de mayo de 2022 donde consta como más significativo:

1.- El suelo en el que se pretende asentar dicha construcción es Suelo Rústico de Especial Protección conforme a lo establecido en el POM de Villarrubia de los Ojos, LOTAU y la Disposición Adicional Tercera del RSR.

2.- La zona donde se ubica la nave tiene las siguientes protecciones:

1.- Protección natural:

0Z_PN_AC AREAS CRITICA LINCE Y AGUILA

0Z_PNT LUGAR DE INTERES COMUNITARIO (LIC)

2.- Protección estructural

SUBCATEGORIA FORESTAL (MONTES PRIVADOS).

5.- **Parámetros urbanísticos:** Cumple con: superficie finca, superficie ocupada, superficie construida, ocupación, retranqueo, altura a cubierta y número de plantas.

7.- No existe riesgo de formación de núcleo de población:

1) **NO** está en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

2) La nave se sitúa a más de 200 m. del límite del suelo urbano o urbanizable.

3) **NO** se contiene tres o más edificaciones de cualquier uso correspondientes a distintas unidades rústicas en un círculo de 150 metros de radio con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas. En el proyecto se contiene el plano justificativo.

CONCLUSIÓN

A criterio del técnico que suscribe procede a informar **FAVORABLEMENTE**

4. La junta de gobierno local en sesión de fecha 20 de mayo de 2022 acuerda:

**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



PRIMERO.- Informar favorablemente el expediente de calificación urbanística para las obras de almacén y porche agrícola para almacenaje solicitada por Rústicas Los Quejigos S.L. en la finca rústica sita en la parcela 353 del polígono 7 de este término municipal, suelo calificado como no urbanizable de especial protección.

SEGUNDO.- Considerar conveniente la calificación urbanística de la parcela 353 del polígono 7 de este término municipal para los intereses generales del Municipio atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, y la inexistencia de riesgo de formación de un núcleo de población en dicho territorio, tal y como se acredita en la documentación adjunta.

5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 12 de mayo de 2022.
6. Igualmente, transcurrido el 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 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) y altura de la edificación (8,50 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 los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones:
- Un primer Informe del Servicio de Medio Natural de la D.P. de Desarrollo Sostenible de fecha 10 de junio de 2022, donde consta como más significativo:

1.-Según la documentación presentada no se prevé ninguna instalación eléctrica, no se especifica si la edificación contará con sistema de saneamiento de aguas residuales ni si se prevé la instalación de algún tipo de vallado perimetral. Los trabajos conllevarán el desbroce, explanación y excavación del terreno para su cimentación.

*2.- La construcción se encuentra en encuentra en la Zona Especial de Conservación (ZEC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) “Montes de Toledo” y es, asimismo, área crítica de lince ibérico (*Linx pardinus*), águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*) y águila perdicera (*Hieraaetus fasciatus*) según la delimitación establecida en el Decreto 275/2003, de 09-09-2003, en el Decreto 276/2003, de 09-09-2003, y en el Decreto 76/2016, de 13/12/2016. Es, por tanto, Zona Sensible según art.54 de la Ley 9/99, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.*

Este espacio Red Natura 2000 dispone de un plan de gestión aprobado por Orden de 27/12/2016 (D.O.C.M. núm 252, de 30 de diciembre de 2016) en cuyo apartado 9 del documento 2 se encuentra la regulación de usos y actividades, desarrollada con el fin de facilitar la aplicación del régimen de evaluación ambiental de planes, programas y proyectos previsto en el art. 56 de la mencionada Ley.



3.-Según el visor del mapa forestal de España en Castilla-La Mancha, y concretamente en el portal de mapas de esta Comunidad Autónoma, terreno en el que se proyecta la construcción se encuentra clasificado con el tipo estructural “pastizal-matorral”.

La regulación del plan de gestión para la zona en la que se pretende ubicar la nave, establece que, en entornos forestales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 58.9 de la Ley 3/2008, de Montes, las edificaciones aisladas deberán adoptar medidas de autoprotección frente a incendios forestales, así como medidas para minimizar el riesgo de que un fuego con origen en la edificación se propague a terrenos forestales circundantes.

Así mismo la ubicación de la edificación y de las instalaciones auxiliares temporales deberá buscar preferentemente zonas desprovistas de vegetación natural u otros recursos protegidos.

No se considera compatible con la conservación la realización de vertidos incontrolados de residuos o materias de cualquier tipo, incluidas basuras y escombros, así como vertidos líquidos o emisiones a la atmósfera.

A la vista de lo anterior, en aplicación del art. 56 de la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza, se considera que los posibles efectos negativos de la construcción y su uso pueden evitarse mediante el cumplimiento de la normativa vigente, para lo cual deberá aportar la documentación complementaria siguiente para su valoración:

-Detallar, si procede, el sistema de saneamiento y el vallado; así como la gestión de los residuos en obra y en fase de funcionamiento.

-En cuanto a la prevención de “vertidos incontrolados de residuos o materias de cualquier tipo, incluidas basuras y escombros, así como vertidos líquidos o emisiones a la atmósfera” implantar suficientes medidas de control -y detallarlas- para poder garantizar la ausencia de vertidos y/o filtraciones al medio natural.

-Detallar todas las medidas que se adoptarán para minimizar el riesgo de incendios forestales.

En cumplimiento de la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible en Castilla-La Mancha, deberá solicitar la correspondiente autorización de modificación de cubiertas vegetales a la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.

Asimismo, con el objeto de implementar las necesarias medidas de prevención de incendios forestales (Orden de 16-05-2006 de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural) deberá solicitar la pertinente autorización a la Delegación Provincial para trabajos con maquinaria y equipos susceptibles de provocar chispas y/o deflagraciones en terrenos forestales.

- Un segundo Informe del Servicio de Medio Natural de la D.P. de Desarrollo Sostenible de fecha 7 de octubre de 2022, cuyo contenido se transcribe a continuación por resultar determinante:

En relación a la documentación complementaria presentada del proyecto de “Construcción de almacén y porche agrícolas”, con una superficie nueva construida



de 570m² en la parcela 353 del polígono 7 del término municipal de Villarrubia de los Ojos, promovido por Rústica los Quejigos, S. L., la compatibilidad del proyecto viene supeditada al cumplimiento del propósito solicitado, así como al cumplimiento de los siguientes condicionados:

- Entre las medidas necesarias a considerar para evitar vertidos incontrolados durante la fase de ejecución y funcionamiento de la nave y porche, además de la gestión de residuos conforme a la normativa vigente, está el mantenimiento y revisión de maquinaria y vehículos en taller autorizado.

- En cuanto a las medidas de prevención de incendios, consultada la sección de incendios forestales, se advierte lo siguiente:

En cumplimiento de la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible en Castilla-La Mancha, deberá solicitar la correspondiente autorización de modificación de cubiertas vegetales a la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible. Asimismo, con el objeto de implementar las necesarias medidas de prevención de incendios forestales (Orden de 16-05-2006 de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural) deberá solicitar la pertinente autorización a la Delegación Provincial para trabajos con maquinaria y equipos susceptibles de provocar chispas y/o deflagraciones en terrenos forestales.

A modo de referencia, además del tratamiento de la vegetación herbácea en una faja colindante a la nave, la época de realización de los trabajos deberá ajustarse a las condiciones del Índice de Propagación Potencial (IPP) de la zona:

- El IPP es un índice de peligro que evalúa la posible propagación del incendio forestal en función de la disponibilidad de los combustibles forestales y los parámetros meteorológicos diarios. Es emitido diariamente por el Centro Operativo Regional de Incendios Forestales (COR), pudiendo ser consultado en:

- Los teléfonos: 925248624 (COR) ó 926279528 (COP de Ciudad Real).
- En la dirección: <http://pagina.jccm.es/agricul/pdf/fidias-geacam/riesgo.pdf>

- En las ÉPOCAS DE PELIGRO BAJO Y MEDIO (con carácter general entre el 1 de octubre al 31 de mayo), y en la ÉPOCA DE PELIGRO ALTO (con carácter general los meses de junio y septiembre) se podrán acometer los trabajos en el medio natural con valores de IPP BAJO y MODERADO. Con valores de IPP ALTO se evitará la franja horaria comprendida entre las 14 y 18 horas. Con valores de IPP MUY ALTO se evitará la franja horaria comprendida entre las 10 y 22 horas. Con IPP EXTREMO, no se deberán llevar a cabo trabajos.

- En la ÉPOCA DE PELIGRO EXTREMO (con carácter general los meses de julio y agosto), se podrá trabajar con valores de IPP BAJO y MODERADO. Con valores de



IPP ALTO se evitará la franja horaria comprendida entre las 12 y 20 horas. Con valores de IPP MUY ALTO y EXTREMO, no se podrán realizar trabajos.

- Informe Ambiental del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (CON-CR-22-6203) emitido en fecha 21 de octubre de 2022, Informe que, a su vez y entre otros, se remite al cumplimiento del segundo Informe del Servicio de Medio Natural de fecha 7 de octubre de 2022, en el que, además de los condicionantes exigibles, se indica que la parcela en cuestión está incluida en la Zona Especial de Conservación (ZEC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) “Montes de Toledo” (código Natura 2000 ES4250005), en la “zona de “uso compatible (B)””; así como en área crítica para el lince ibérico, el águila perdicera y el águila imperial ibérica. Todas estas figuras están consideradas zonas sensibles y, como tales, incluidas en la Red de Áreas Protegidas de Castilla-La Mancha. Es, además, zona de importancia para el buitre negro; aparte de serlo, obviamente, para el lince ibérico y para el águila imperial ibérica, y en el que se concluye:

“3.- El proyecto de construcción de la nave almacén agrícola y el porche, en sí mismo, no está incluido expresamente en los anexos I y II de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha ni en ninguno de los restantes supuestos contemplados en su artículo 6, donde se establece el ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental; así como tampoco en los anexos I y II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental estatal ni en los supuestos del artículo 7 de esta. No obstante, en el apartado c) del grupo 10 (Otros proyectos) del anexo II de la Ley 2/2020, y en el artículo 6.2.b) de la Ley, se contempla también cualquier proyecto que, sin estar incluido en los anexos I ni II, pueda afectar de forma apreciable a áreas protegidas en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.

En consecuencia, no es necesario iniciar un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental, salvo que así lo determine el órgano gestor de alguna de las zonas sensibles en cuyo interior se desarrollan las actuaciones (ZEC, ZEPA, áreas críticas), en función de su valoración sobre la significación de las posibles afecciones negativas a los elementos objeto de protección y conforme a lo ya regulado en los respectivos instrumentos de gestión aprobados para estas áreas protegidas, y al artículo 59 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.

4.- Consultado a este respecto el actual Servicio de Medio Natural de esta Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (anterior Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales), como competente en la materia, en su informe definitivo del 10 de octubre (tras requerir información complementaria en el informe previo), condiciona la compatibilidad del proyecto con los objetivos de conservación del área protegida al cumplimiento del propósito para el que se solicita, con las características constructivas y la finalidad agraria indicada en la documentación aportada; así como a la aplicación de los condicionados” que se incluyen en el mencionado Informe del

**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



Servicio de Medio Natural de la D.P. de Desarrollo Sostenible de fecha 7 de octubre de 2022.

- La parcela cumple con la superficie mínima de 1,5 Ha en Suelo Rústico, que se establece en el Plan de Ordenación Municipal de Villarrubia de los Ojos, igualmente cumple con lo que establece el Artículo 4 para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el Uso de Obras, Construcciones e Instalaciones adscritas al 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, cumple con la Ocupación Máxima permitida del 10% que se establece en el POM de Villarrubia de los Ojos, a pesar de que actualmente se determina el 20%, según se establece en el Artículo 4 de la mencionada Orden 4/2020.
- 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 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 se establece en los siguientes Artículos del Plan de Ordenación Municipal de Villarrubia de los ojos:
 - VII. 1.4, Normas de aplicación directa y de carácter subsidiario (retranqueos a linderos (5 m) y caminos (15 m), altura de la edificación (8.5 m a alero) y número de plantas (2).
 - VII. 3.2, Requisitos básicos y superficiales: parcela mínima (1.5 ha) y ocupación máxima (10 %).
 - VII. 3.4, Normas para el SNU de PROTECCIÓN NATURAL.
 - VII.3.5, Normas para el SNU de PROTECCION ESTRUCTURAL (subcategoría forestal).

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

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



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, 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 Artículos VII.1.4, VII. 3.2, VII.3.4 y VII.3.5 del Plan de Ordenación Municipal de Villarrubia de los Ojos, 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:

- El segundo Informe del Servicio de Medio Natural de la D.P. de Desarrollo Sostenible de fecha 7 de octubre de 2022.
 - El Informe Ambiental del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (CON-CR-22-6203) emitido en fecha 21 de octubre de 2022. Informe que, a su vez y entre otros, se remite al cumplimiento del segundo Informe del Servicio de Medio Natural de fecha 7 de octubre de 2022, en el que, además de los condicionantes exigibles, se indica que la parcela en cuestión está incluida en la Zona Especial de Conservación (ZEC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) “Montes de Toledo” (código Natura 2000 ES4250005), en la “zona de uso compatible (B)”;
- así como en área crítica para el lince ibérico, el águila perdicera y el águila imperial ibérica. Todas estas figuras están consideradas zonas sensibles y, como tales, incluidas en la Red de Áreas Protegidas de Castilla-La Mancha. Es, además, zona de importancia para el buitre negro; aparte de serlo, obviamente, para el lince ibérico y para el águila imperial ibérica, y en el que se concluye:

“3.- El proyecto de construcción de la nave almacén agrícola y el porche, en sí mismo, no está incluido expresamente en los anexos I y II de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha ni en ninguno de los restantes supuestos contemplados en su artículo 6, donde se establece el ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental; así como tampoco en los anexos I y II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental estatal ni en los supuestos del artículo 7 de esta. No obstante, en el apartado c) del grupo 10 (Otros proyectos) del anexo II de la Ley 2/2020, y en el artículo 6.2.b) de la Ley, se contempla también cualquier proyecto que, sin estar incluido en los anexos I ni II, pueda afectar de forma apreciable a áreas protegidas en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de

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



diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.

En consecuencia, no es necesario iniciar un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental, salvo que así lo determine el órgano gestor de alguna de las zonas sensibles en cuyo interior se desarrollan las actuaciones (ZEC, ZEPA, áreas críticas), en función de su valoración sobre la significación de las posibles afecciones negativas a los elementos objeto de protección y conforme a lo ya regulado en los respectivos instrumentos de gestión aprobados para estas áreas protegidas, y al artículo 59 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.

4.- Consultado a este respecto el actual Servicio de Medio Natural de esta Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (anterior Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales), como competente en la materia, en su informe definitivo del 10 de octubre (tras requerir información complementaria en el informe previo), condiciona la compatibilidad del proyecto con los objetivos de conservación del área protegida al cumplimiento del propósito para el que se solicita, con las características constructivas y la finalidad agraria indicada en la documentación aportada; así como a la aplicación de los condicionados” que se incluyen en el mencionado Informe del Servicio de Medio Natural de la D.P. de Desarrollo Sostenible de fecha 7 de octubre de 2022.

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 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.)
- 3º 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.

- 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 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:

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



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, 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 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,

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



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.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5^a Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es

