

SR. ALCALDE PRESIDENTE

Fecha: 6 de octubre de 2020

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/PE

13300 VALDEPEÑAS

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU  
2 de Octubre de 2020

Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 2 de Octubre de 2020, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

**3.3.1 - VALDEPEÑAS - Expediente 15/2020 para ACTIVIDAD PROVISIONAL PARA ADAPTACIÓN DE UN AERÓDROMO PARA OPERAR AERONAVES SOLARES SIN TRIPULANTES: DRONES SOLARES AUTÓNOMOS promovido por SKYDWELLER, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la L.O.T.A.U. y con el Artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Sector S-36 “Aeródromo” del POM de Valdepeñas
- **Suelo:** Urbanizable con Uso Global “Infraestructuras y Terciario”
- **Superficie Total de la parcela:** 56,2329 Has, según el POM
- **Superficie Ocupada por la Actividad:** 15,50 Has, según el POM
- **Figura de planeamiento municipal:** Plan de Ordenación Municipal
- **Uso y descripción:**

La actividad Provisional de referencia está ubicada sobre un Sector de Suelo Urbanizable (S-36/Aeródromo/POM/Valdepeñas) del que no consta ningún antecedente respecto del Planeamiento de Desarrollo (PAU) que le sería exigible.

Sobre el Sector S-36, ya avanza el propio POM y así lo corrobora el Informe Técnico Municipal, fechado el 14 de Mayo de 2020, ya existen las siguientes Instalaciones correspondientes a un Aeródromo, conocido como el de “Manuel Sánchez”:

- Un Hangar de unos 600,00 m<sup>2</sup>c.
- Una Pista de Vuelo de unos 12.800,00 m<sup>2</sup>o correspondiente a 640,00 ml de largo x 20 ml de ancho.



- Un Vial de Aproximación de Aeronaves de unos  $\approx 1.820,00 \text{ m}^2$  correspondientes a  $270,00 \text{ m}$  de largo x  $7,00 \text{ m}$  de ancho ( $1.890,00 \text{ m}^2$ ).
- Un Cobertizo de unos  $133,00 \text{ m}^2$
- Un cerramiento perimetral a base de un vallado metálico de simple torsión de dos metros de altura y una longitud de  $2.010,00 \text{ m}$ .
- Tres accesos ubicados de la siguiente forma:
  - Al Noroeste: Desde el Carril del Yeso, y que conecta con el Vial de Aproximación del Aeródromo.
  - Al Suroeste: Desde el mencionado Carril del Yeso y que conecta directamente con la Pista de Vuelo del mismo.
  - Al Este: Desde el Camino de Los Ladrones, actualmente inutilizado, y que conectaría con la Pista de Vuelo.
- Una Roseta de “Los Vientos”. de  $2,50 \text{ m}$  de radio, con indicción de los cuatro puntos cardinales.
- Cuatro grandes explanadas de  $4.500,00 \text{ m}^2$ ,  $2.100,00 \text{ m}^2$ ,  $1.000,00 \text{ m}^2$  y  $1.350,00 \text{ m}^2$ , o que representa un total de  $8.950,00 \text{ m}^2$ .

Las Obras Provisionales, corresponderán a la Instalación de:

1.- Izado de dos “Carpas” de  $100,00 \text{ m}$  x  $45,00 \text{ m}$  cada una ( $4.500,00 \text{ m}^2 + 4.500,00 \text{ m}^2$ ), ejecutadas con pórticos de aluminio a dos aguas.

2.- Instalación de:

- 12 “Casetas Prefabricadas” destinadas a Oficinas de  $8,00 \text{ m}$  x  $2,40 \text{ m}$ , con un total de  $230,40 \text{ m}^2$ .
- 12 “Casetas Prefabricadas” destinadas a Vestuarios de  $5,00 \text{ m}$  x  $2,40 \text{ m}$ , con un total de  $144,11 \text{ m}^2$ .
- 2 “Casetas Prefabricadas” destinadas a Cuarto de Baterías de  $6,00 \text{ m}$  x  $2,40 \text{ m}$ , con un total de  $28,80 \text{ m}^2$ .
- 2 “Casetas Prefabricadas” destinadas a Servicios Auxiliares de  $6,00 \text{ m}$  x  $2,40 \text{ m}$ , con un total de  $28,80 \text{ m}^2$ .
- 3 “Casetas Prefabricadas” destinadas a Taller de  $8,00 \text{ m}$  x  $2,40 \text{ m}$ , con un total de  $57,60 \text{ m}^2$ .
- 2 “Casetas Prefabricadas” destinadas a Almacén de  $6,00 \text{ m}$  x  $2,40 \text{ m}$ , con un total de  $28,80 \text{ m}^2$ .
- 2 “Casetas Prefabricadas” destinadas a Cuarto Técnico de  $6,00 \text{ m}$  x  $2,40 \text{ m}$ , con un total de  $28,80 \text{ m}^2$ .

3.- Ejecución de tres Plataformas de asfalto, con las siguientes características:

- La primera Plataforma servirá de base de las Instalaciones Provisionales correspondientes a las Carpas y a las Casetas Prefabricadas, tendrá una dimensión de 120,00 ml x 99,00 ml, lo que supondrá una Ocupación de 11.880,00 m<sup>2</sup>o.

- La segunda y tercera Plataformas servirán de conexión entre la Pista de Vuelo y la Plataforma Base, tendrán una dimensión de 99,21 ml x 25,00 ml la segunda y de 88,26 ml x 25,00 ml la tercera, lo que supondrá una Ocupación de 2.480,25 m<sup>2</sup>o + 2.206,50 m<sup>2</sup>o respectivamente.

Además, también se plantea:

- La Demolición del Cobertizo y de la Roseta de los Vientos, ejecutándose una nueva de esta última.

- La Rehabilitación de la Pista de Vuelo, básicamente en cuanto a la reparación de fisuras, descarnados y repintado de señalización.

- Aumento de las ayudas Visuales a la Navegación, para lo que se Instalará un Faro Aeronáutico, nuevas luces del borde de la pista, de umbral y del extremo de pista.

- Instalación de un Grupo Electrónico como fuente de energía primaria, dadas las condiciones Temporales de las Instalaciones Provisionales.

- Otras Instalaciones complementarias necesarias para el desarrollo Temporal de las Instalaciones Provisionales.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 769.987,36 €

- **Antecedentes fundamentales a tener en cuenta:**

La conveniencia y oportunidad de la presente Actividad Provisional, está relacionada directamente, y es producto del "Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que habrán de regir en la Cesión de sendos Derechos de Superficie sobre terrenos del Campo de Vuelo: Juan Sánchez, de Valdepeñas". PCAP Aprobado por Decreto de Alcaldía de fecha 2 de Enero de 2020 (Número de acuerdo: 2020D00005), del que se destaca el literal de lo recogido en la Cláusula nº 1 del mismo, en cuanto al Objeto:

### *1. OBJETO Y RÉGIMEN JURÍDICO*

*1.1 Constituye el objeto del presente Pliego fijar las cláusulas de acuerdo con las cuales se otorga la cesión onerosa de sendos derechos de superficie de los que es titular el Ayuntamiento de Valdepeñas sobre los terrenos en los que se ubica el*

*Campo de Vuelo “Manuel Sanchez” de Valdepeñas para la creación de unas nuevas instalaciones para la fabricación de aviones posteriormente transformados en drones, solares, autónomos y para actuaciones en los mercados de vigilancia global y defensa, provisión de imágenes y datos digitales, y telecomunicaciones.*

*En el Anexo I se describen los derechos de superficie objeto de cesión onerosa.*

*La necesidad a satisfacer con el otorgamiento de la cesión onerosa mencionada es servir con objetividad al interés público que supondrá para nuestra Ciudad contar con una actividad industrial de las características mencionadas, en orden a la creación de puestos de trabajo cualificados y promoción económica en general.*

**- Duración Inicial de la Actividad Provisional:**

Conforme a lo que se recoge en el “Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que habrán de regir en la Cesión de sendos Derechos de Superficie sobre terrenos del Campo de Vuelo: Juan Sánchez, de Valdepeñas”. PCAP Aprobado por Decreto de Alcaldía de fecha 2 de Enero de 2020, concretamente en la Cláusula nº 3, b) del mismo, relativo al “Plazo de la Cesión”, y cuyo literal se refleja a continuación:

**3. PLAZO DE LA CESIÓN**

*El plazo de la cesión se articula de la siguiente manera:*

*a.- Plazo de la cesión del derecho de superficie constituido mediante escritura pública de fecha 6 de mayo de dos mil cinco: hasta el 5 de mayo de 2035.*

*b.- Plazo de la cesión del derecho de superficie constituido mediante escritura pública de 12 de diciembre de 2019: la cesión tendrá una duración inicial de 4 años, contados a partir de su formalización en documento público, si bien podrá prorrogarse dos años mas siempre y cuando esté aprobado inicialmente el Plan Especial de Infraestructuras del Sector 36 del POM y no se haya aprobado definitivamente por causas no imputables al cesionario.*

La duración Inicial de la Actividad Provisional, se debería corresponder por tanto con la Cesión del Derecho de Superficie constituido mediante escritura pública de fecha 12 de Diciembre de 2019, por lo que, lo más razonable, es que la duración inicial debería ser de 4 años, pudiendo contarse ésta desde la Concesión de la correspondiente Licencia Urbanística Provisional por parte del Ayuntamiento de Valdepeñas. Plazo que podrá prorrogarse conforme a lo que igualmente se recoge al respecto en la mencionada Cláusula nº 3 del PCAP.

### ANTECEDENTES:

1. La remisión del expediente por el Ayuntamiento, fue mediante Registro Electrónico, de fecha 21 de Mayo de 2020 con nº de Entrada 1.300.652, solicitando Informe para la Actividad Provisional de Aeródromo.
2. La fecha de la solicitud de la Actividad Provisional de la “Adaptación del Aeródromo” de referencia por parte del promotor de la misma al Ayuntamiento, fue en fecha 12 de Marzo de 2020. No se aporta el compromiso del promotor respecto del desmantelamiento de las Instalaciones Desmontables y/o Demolibles, sin coste alguno para el Ayuntamiento, y sin derecho a indemnización de ningún tipo.
3. Se aportan Informes Técnicos Municipales, de fechas 2 de Marzo de 2020 y 14 de Mayo de 2020.

### INFORME:

Examinado el expediente desde la perspectiva de lo que establecen los Artículos 67 y 172, del Texto Refundido de la LOTAU y el Artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística, mediante los que se regulan las “Autorizaciones Provisionales de Actividades y Obras”; y fundamentalmente la Documentación Técnica aportada en la que se basa el Informe Técnico aportado, fechado el 14 de Mayo de 2020. Se informa que lo que plantea la Licencia Provisional de referencia se ajusta a lo que establecen los mencionados Artículos, de los que se destaca fundamentalmente que:

- Efectivamente, todo lo que se pretende Instalar y Readaptar sobre el actual “Aeródromo Manuel Sánchez”, es perfectamente Desmontable y/o Demolible.
- Tampoco se trata de un Uso Residencial.

### ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del presente expediente, y teniendo en cuenta por lo que respecta exclusivamente a las competencias urbanísticas de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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 ésta 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 INFORMAR FAVORABLEMENTE la Licencia Provisional de referencia, al considerar que ésta se ajusta a lo que establecen los Artículos 67 y 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del

Territorio y de la Actividad Urbanística y el Artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

No obstante, el Informe Favorable queda Condicionado a que antes de que el Ayuntamiento conceda la correspondiente Licencia a la que irá asociada la Actividad Provisional, se presenten los Informes Sectoriales que sea preciso tener en cuenta en relación con la Actividad de Aeródromo, de los que se destacan:

1.-El que emita, como Órgano Sustantivo, la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), dependiente del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, según indica el Informe Ambiental (CON-CR-20-5209) emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, en fecha 19 de Mayo de 2020.

2.- El Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, respecto de la posible exigencia de Declaración de Evaluación de Impacto Ambiental que le resulte exigible a la Actividad del Aeródromo.

En cualquier caso, la Licencia Urbanística que finalmente conceda el Ayuntamiento, además de estar supeditada en todo momento al estricto cumplimiento de lo que al respecto establecen los Artículos citados, queda condicionada igualmente:

3.- Al compromiso previo por parte del promotor de la Actividad Provisional de referencia, respecto del desmantelamiento de las Instalaciones Provisionales, sin coste alguno por para el Ayuntamiento de Valdepeñas y sin derecho de indemnización de ningún tipo.

4.-A la Inscripción, por parte del promotor, en el Registro de la Propiedad de la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la administración actuante.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Licencia Urbanística de carácter Provisional, que en su caso conceda finalmente el Ayuntamiento, como de comprobar lo que establece el Artículo 29, punto 5 y primer párrafo del punto 6, y el Artículo 18, punto 6, 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 Provisional finalmente concedida, donde figuren las condiciones que finalmente correspondan, como consecuencia fundamental de los Informes Sectoriales que finalmente resulten necesarios, de los que se vuelve a destacar el que posiblemente deba emitir la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), y el del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo

Sostenible, para lo que se sugiere que el Ayuntamiento realice la correspondiente Consulta Ambiental al respecto.

B) Copia de la Inscripción Registral donde figuren las condiciones de la Licencia, según establece el Artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística/LOTAU; 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 el presente Informe Favorable.

C) Transcurrido el plazo de la Actividad, si es que no se prorrogase y/o cesase la misma, el Ayuntamiento deberá acreditar ante la CPOTyU el desmantelamiento de las Instalaciones, así como la restauración del terreno a su estado original, debiendo cumplirse además toda la Legislación Sectorial exigible dada la naturaleza de la Actividad.

La duración Inicial de la Actividad Provisional del Aeródromo, será como máximo de 4 años, pudiendo plantearse perfectamente la posible prórroga de la misma, si es que el Ayuntamiento lo encuentra procedente y siempre previa nueva solicitud de Licencia Provisional por parte del promotor correspondiente. En este sentido, se advierte que la duración de la Actividad y las posibles prórrogas que se soliciten, deberán estar asociadas en cuanto a su justificación, a lo que recoge la Cláusula nº 3 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, Aprobado por Decreto de Alcaldía de fecha 2 de Enero de 2020 (Número de acuerdo: 2020D00005); y que le sirve de base y justificación a la CPOTyU en la presente Licencia Provisional para establecer tanto el Plazo Inicial como las posibles prórrogas del mismo.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a su notificación, ante el mismo órgano que ha dictado el acto impugnado o bien se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Ciudad Real. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en los Artículos 8, 14 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, respectivamente.

El recurso potestativo de reposición se interpondrá a través del formulario incluido en la sede electrónica de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (<https://www.jccm.es/sede/ventanilla/electronica/KGW>) si está obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración, según establece el Artículo 14.2 de la citada Ley 39/2015, de 1 de Octubre. Si se trata de persona física, podrá elegir este medio electrónico o su presentación en los lugares determinados en el Artículo 16.4 de dicha Ley.



La presentación electrónica del recurso se efectuará accediendo a “Inicio de trámites con certificado electrónico”, que se incluye en el referido hipervínculo de la sede electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Por su parte, a efectos de la notificación electrónica de la Resolución del recurso, las personas físicas, caso de así solicitarlo, o bien los colectivos que señala el Artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, deberán darse de alta en la plataforma de notificaciones telemáticas en la dirección <https://notifica.jccm.es/notifica/> salvo que ya estén dados de alta en dicha plataforma.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN  
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO Y URBANISMO,

Fdo. Manuel Martín Acosta.