



Castilla-La Mancha



1

SRA. ALCALDESA PRESIDENTA

Fecha: 28 de mayo de 2019

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/PE

13114 EL ROBLEDO

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU
23 de Mayo de 2019

Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 23 de Mayo de 2019, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

3.5 - EL ROBLEDO - Expediente 66/2018 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para OBRAS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE NAVE promovido por TALLERES JABÓN 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, 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 e Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 117, parcela 5812; con acceso a parcela, y por tanto a la Nave, desde la Carretera de Titularidad Autónoma CM-4106, de El Robledo a Horcajo de los Montes, concretamente en el p.k. 89,400, margen izquierda.
- **Suelo:** Rústico Protegido, al encontrarse la parcela en la Zona de Protección de la CM-4106, Zona de policía del río Bullaque y en Zona Especial de Conservación y en Zona Especial Protección para las Aves (ZEC/ZEPA).
- **Superficie de la parcela:** 1.270 m²
- **Superficie edificación:** 745 m² (591 m² afectados por las obras)
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin Planeamiento.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Francisco Javier Jiménez Jiménez. Arquitecto Técnico.
- **Uso y descripción:** Se supone que el Uso al que irá destinada la Nave sobre la que se pretenden llevar a cabo las Obras de Mantenimiento y Conservación de la misma, será el de "Almacenamiento de vehículos"; ya que sorprendentemente, ni el Proyecto Técnico remitido, ni el Informe Técnico Municipal aportado, hacen referencia de ningún tipo a esta particularidad fundamental.

Se supone igualmente que la Nave está en desuso, aunque en el Documento Técnico se cita, respecto de las Obras de Mantenimiento y Conservación de la misma, que:



Castilla-La Mancha

- Se plantea la sustitución de la cubierta de un edificio. El proyecto no modifica los usos actuales y la obra se limita a la reparación de la solera de la nave, a la sustitución de la cubierta de placas de fibrocemento, al refuerzo de los muros de carga existentes mediante pilares metálicos, y al adecentamiento del resto de revestimientos de los paramentos verticales y horizontales existentes.
- La nave no sufrirá cambios de distribución, y únicamente se revisarán las instalaciones, revestimientos y acabados afectados por el cambio de cubierta.

La edificación consta de: Cochera, Almacén 1, Oficina, Porche, Almacén 2 y Patio.

Las Obras de Mantenimiento y Conservación, en líneas generales afectarán a la: Rehabilitación de la Solera y de la Cubierta, a Albañilería y Revestimientos, Carpintería y Cerrajería, Instalación de Electricidad y Fontanería, etc...

El Presupuesto de Ejecución Material (PEM) ascenderá a 96.480,00 €.

No obstante, según el Informe Técnico Municipal, fechado el 21 de Febrero de 2018, el mencionado PEM presentado, ascendía a 19.000,00 €, precisamente el mismo que consideró el Informe del Servicio de Medio Ambiente, de fecha 17 de Octubre de 2018, estando basado dicho Informe en una Consulta (CON-CR-18-3921) relativa únicamente a: “Reposición de tejado y arreglo de suelo y ventanas”.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 52, de 14/Marzo/2019.
- Diario Lanza de 19/Marzo/2019?

1. El expediente tuvo entrada en esta Dirección Provincial de Fomento con fecha 3 de Diciembre de 2018 solicitando Calificación Urbanística.
2. El Ayuntamiento no aporta la solicitud de la Calificación Urbanística correspondiente, y que debería haberse exigido y presentada por el promotor.
3. Se aporta Informe del Arquitecto Municipal, de fecha 25 de Enero de 2019, del que se destaca lo siguiente:

A.- CONFORMIDAD DE LA SOLICITUD CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA:

- *Las Edificaciones no cumplen con el Artículo 16/SRS/LOTAU:*
Punto 2.a). No son Edificaciones aisladas
Punto 2.b). No se encuentran retranqueadas como mínimo 5 metros a linderos y 15 metros a ejes de caminos o vías de acceso



Castilla-La Mancha

- *Según el Informe de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural: La actuación se ubica en Zona Especial de Conservación y la Zona de Especial Protección para las aves (ZEC/ZEPA), por lo que no cumple con el Artículo 4/ITP/SR:*
 - 1.- *Superficie Mínima de la finca en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección para usos relacionados con el sector primario "a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario" de 1,5 Ha. según la Dirección General de Catastro, la parcela tiene na superficie de 0,1270 Ha.*
 - 3.- *Superficie Máxima ocupada por la edificación (10%), según la Dirección General de Catastro la parcela tiene unas construcciones con una superficie de 691 m², lo que supone una ocupación del 54,41%.*
- *Las Edificaciones no cumplen con el Artículo 55/TRLOTAU:*
 - Punto 2.a). *No son Edificaciones aisladas*
 - Punto 2.b). *No se encuentran retranqueadas como mínimo 5 metros a linderos y 15 metros a ejes de caminos o vías de acceso*
- *Se trata de Edificaciones Ilegales ya que no cumplen con la Ordenación Territorial (Artículo 179/TRLOTAU)*
- *Se trata de Edificaciones en régimen de Fuera de Ordenación, ya que tienen más de cuatro años de antigüedad (Artículo 182/TRLOTAU)*
- *Las obras solicitadas no implican aumento de volumen ni consolidación.*

B.- JUSTIFICACIÓN DE LA INEXISTENCIA DE RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

- *No existe riesgo de formación de Núcleo de Población ya que cumple con la excepción 2ª del punto 2) del apartado b) ya que se trata de Edificaciones existentes sin carácter residencial (Artículo 10/RSR/LOTAU)*
- *No existe riesgo de formación de Núcleo de Población ya que cumple con la excepción 2ª del punto a) del apartado 3 ya que se trata de Instalaciones Industriales y Productivas ya existentes*

B.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS RETRANQUEOS A LINDEROS Y EJES DE CAMINOS Y PARCELA MÍNIMA DE LA EDIFICACIÓN A REHABILITAR

- *La Edificación a rehabilitar no cumple con los retranqueos mínimos de 5 metros a linderos ni de 15 metros a ejes de caminos o vías de acceso (Artículo 16/RSR/LOTAU)*
- *La Superficie Mínima de la parcela no cumple con la superficie mínima de 1,5 Ha para Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (según indica el informe de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural: La actuación se ubica en Zona Especial de Conservación y la Zona de Especial Protección para las aves*



Castilla-La Mancha

(ZEC/ZEPA) para usos relacionados con el sector primario “a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario”

4. Según escrito del Ayuntamiento, de fecha 30 de Abril de 2019 (R. de Salida nº 2019/184), la Alcaldesa expone que:
 - *De acuerdo con el informe técnico del Arquitecto Municipal en el que se justifican los puntos solicitados en el requerimiento de Urbanismo, en el que se detalla que se trata de una edificación en régimen de fuera de ordenación ya que tiene más de cuatro años de antigüedad; las obras solicitadas no implican aumento de volumen ni consolidación y según la aprobación inicial del PDSU la actuación se ubica en suelo urbano (ZOU-2 Residencial Extensiva).*
 - *Este Ayuntamiento considera conveniente la calificación urbanística de las obras detalladas, necesarias para evitar el deterioro definitivo de la nave; siendo una instalación utilizada por la empresa, que cuenta con una larga trayectoria en la localidad y consolidada desde hace muchos años. Es de vital importancia para el municipio el mantenimiento de las pequeñas empresas que generan empleo y oportunidades, fijan población y mejoren nuestra calidad de vida.*
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 30 de Abril de 2019.
6. El promotor renuncia al trámite de audiencia en fecha 21 de Mayo de 2019.

INFORME:

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- Se trata de una edificación que se encuentra fuera de ordenación por no cumplir con los retranqueos a linderos, ejes de caminos, parcela mínima, etc.
- Aunque el proyecto se denomina “Proyecto de obras de mantenimiento y conservación de la nave”, se trata de obras de “rehabilitación integral” del edificio existente pues afecta a toda la estructura de la nave, solado, cerramiento, instalaciones, tabiquería, etc.
- 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, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.



Castilla-La Mancha

- El Artículo 17, Requisitos administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, establece 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 declaración de impacto ambiental, habiéndose aportado la siguiente documentación:*
 - Informe del Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 4 de Abril de 2018, donde consta, como más significativo, que en aplicación de la legislación vigente en materia de Patrimonio Cultural, no se aprecia inconveniente alguno a la ejecución de las obras de acondicionamiento y reforma de la nave existente.
 - Informe del Jefe de Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 17 de Octubre de 2018, donde consta, como más significativo:

Consultada la información de carácter ambiental obrante a estas dependencias, se ha constatado que la actuación se ubica en Zona Especial de Conservación y la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEC/ZEPA) denominada "Ríos de la cuenca media del Guadiana y laderas vertientes", tratándose de un lugar integrante de la Red Ecológica Europea Natura 2000. La ZEC/ZEPA cuenta con un Plan de Gestión aprobado en la Orden de 27/12/2016, de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural. Según el apartado 9 del Documento N° 2 del citado Plan de Gestión, el proyecto planteado no se considera una actividad incompatible con la conservación de los valores naturales de la ZEC/ZEPA, siempre y cuando no altere negativa o significativamente las condiciones naturales objeto de conservación.

No se ha constatado la existencia de otra figura de espacios naturales protegidos, de hábitats naturales y elementos geomorfológicos de protección especial de los contemplados en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha y sus posteriores modificaciones que puedan resultar afectados por la construcción y funcionamiento del proyecto. Tampoco se han constatado afecciones a vías pecuarias.

En lo concerniente a la legislación vigente en materia de evaluación ambiental, las características del proyecto no se encuentran incluidas en ninguna de las tipologías que recogen la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y la Ley 4/2007, de 08 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, y en consecuencia dicho proyecto está exento de someterse a un procedimiento reglado de evaluación del impacto ambiental.

Se informa de que la actuación solicitada se emplaza en zona de policía de Dominio Público Hidráulico, así como en las proximidades de la carretera autonómica CM-4106, por lo que deberá observar la normativa de afección y solicitar autorización, en su caso, a las administraciones competentes: Confederación Hidrográfica del Guadiana y



Castilla-La Mancha

Servicio de Carreteras y Transportes de la Dirección Provincial de Ciudad Real de la Consejería de Fomento.

- Informe del Jefe de Servicio de Carreteras de la Dirección Provincial de Fomento, de fecha 30 de Octubre de 2018, donde consta que el promotor ha solicitado la obra de “Reparación del tejado de la nave taller”, sita en la carretera CM-4106, p.k. 89,400, y que se inicia el procedimiento de la autorización administrativa.
- El Artículo 23 del RSR/LOTAU, relativo a Actividades Industriales y Productivas, considerando que la Nave tenga como Uso final el de “Almacén de vehículos”, a pesar de que el Ayuntamiento en su Informe Técnico Municipal, de fecha 25 de Enero de 2019, le dé un destino adscrito al Sector Primario, según se desprende de la Parcela Mínima y de la Ocupación Máxima que aplica, establece:

La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipología se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento.

- La parcela no cumple con la superficie mínima de 2 Ha (Municipio < 5.000 habitantes) que se establece en el Artículo 7 para actividades industriales y productivas, de la Orden de 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento, sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- La instalación proyectada no cumple con la ocupación máxima permitida del 10% en el Artículo 7 del mencionado texto legal.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes, 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, acuerda **NO OTORGARLE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA** al presente expediente, por considerar que la Nave en la que se pretende intervenir:

- No se ajusta a lo que establece el Artículo 10, b) 2) 2º) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo al Riesgo de Formación de Núcleo de Población, concretamente en cuanto a lo que no se contengan, sin incluir la propuesta, tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas en un círculo de 150 m de radio con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas, cuestión a la que no hace referencia de ningún tipo el Informe Técnico Municipal y aún menos el Proyecto Técnico de la Nave, pero que sin embargo se puede comprobar en los planos de situación de este último, tratándose de una zona muy consolidada edificatoriamente. Todo ello independientemente de que se pueda



Castilla-La Mancha

obviar el que la Nave esté a menos de 200 m de la línea virtual de lo que se puede considerar Casco Urbano, por el hecho de que El Robledo no tenga Planeamiento de ningún tipo.

- Está en Situación de Fuera de Ordenación Parcial, planteándose unas obras de rehabilitación integral que van más allá de una simple intervención de “Mantenimiento y Conservación de Nave”, ya sea tratándose de un Uso adscrito al Sector Primario o Industrial/Terciario (Almacenamiento de vehículos), siéndole por tanto aplicable lo que establece el Artículo 24, 2, d) del Texto Refundido de la LOTAU, en los que solo se podrán autoriza obras de mera conservación y/o obras de mejora o reforma que expresamente se determinen en el Planeamiento, posibilidad esta última agravada por el hecho de que la localidad de El Robledo no tenga ningún tipo de Planeamiento, así como que se dé la concurrencia de la inexistencia de Normas Subsidiarias Provinciales.

Al margen de lo anterior, el Ayuntamiento tampoco argumenta ni justifica, ya que no hace referencia de ningún tipo al posible impedimento de conceder Licencias Urbanísticas procedente de una Suspensión de las mismas por el hecho de estar tramitando un Plan de Delimitación de Suelo Urbano, máxime teniendo en cuenta que la Nave de referencia, a día de hoy, se ubica en Suelo Rústico, estando previsto que en el PDSU (¿Aprobado Inicialmente el 28 de Diciembre de 2017?) la misma lo esté en Suelo Urbano (ZOU-2/Residencial Extensivo); motivo este último por el que se estima que la intervención que ahora se pretende realizar en la mencionada Nave deberá abordarse este último escenario.

En cualquier caso, si la intervención de que va a ser objeto la Nave no fuese tan ambiciosa como se pretende, no afectando a la estructura de la misma, y limitándose única y exclusivamente a los objetivos (Reparación del tejado de la nave.....) que tuvo en cuenta el Informe de fecha 17 de octubre de 2018 del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, se considera que no precisaría de Calificación Urbanística (Artículo 54, puntos 1 y 4 del Texto Refundido de la LOTAU, Modificado por la Ley 8/2014, de 20 de Noviembre, por la que se modifica a su vez la Ley 2/2010, de 13 de Mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha, tratándose por tanto de una Acto permisible en Suelo Rústico, previa Licencia Urbanística.

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



Castilla-La Mancha

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. José Jarque García.