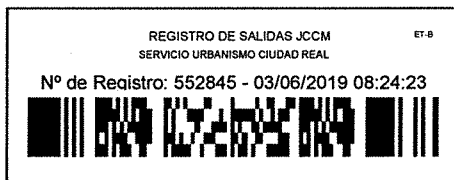




Castilla-La Mancha



1

SR. ALCALDE PRESIDENTE

Fecha: 28 de mayo de 2019

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/PE

13580 ALMODÓVAR DE CAMPO

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:

3.6 - ALMODÓVAR DEL CAMPO – Modificación y ampliación de la Calificación Urbanística del expediente 40/2015 en Suelo Rústico para AMPLIACIÓN EN SÓTANO PARA BODEGAS, ALMACÉN Y CUARTO DE GEOTERMIA RESPECTO A LA LICENCIA CONCEDIDA DE REHABILITACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN LA “FINCA DE CAZA DENOMINADA MINARRIQUILLA”, INCLUYENDO REPOSICIÓN DEL PAISAJE NATURAL EN EL ENTORNO DE LAS EDIFICACIONES, ASÍ COMO LAS PERFORACIONES GEOTÉRMICAS DE MUY BAJA ENTALPÍA PARA LA INSTALACIÓN DE GEOTERMIA CORRESPONDIENTE, promovido por ELSINOR INVESTMENT 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.

NUEVAS CARACTERÍSTICAS: Respecto de las consideradas en CPOTyU de sesión de 8 de Octubre de 2015, donde se acordó Otorgar Calificación Urbanística a la “Rehabilitación de Casa Principal, Pabellón de Caza, Zona de Cazadores y Vivienda de Guardeses” que ahora se Modifica y Amplía.

- **Situación:** Polígono 96, parcela 6. Finca “Minarriquilla”
- **Suelo parcela:** Rústico de Protección Paisajística
- **Superficie de la parcela:** 959.672 m²
- **Superficie a construir sobre rasante:** 1.230 m²
- **Superficie a construir bajo rasante:** 322 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto modificado. Julio Touza Rodríguez. Arquitecto.
- **Uso y descripción de la Modificación y ampliación de la Calificación Urbanística Otorgada por la CPOTyU en sesión de 8 de Octubre de 2015:**

A) En cuanto a las Edificaciones:



Castilla-La Mancha

Las ampliaciones y modificaciones han sido las siguientes:

- a) Sótano en Casa Principal, realizado al encontrarse un vacío en la zona de comedor, se va a utilizar para cuarto de despensa, lavadora/secadora y como bodega. Tiene una superficie de 58 m².
- b) Sótano Pabellón de invitados y cazadores, realizado al encontrarse un vacío en el pabellón de cazadores, se va a utilizar para bodega, almacén y cuarto de armas. Tiene una superficie de 132 m².
- c) Ampliación soterrada del área de instalaciones para geotermia y maquinaria:

Ampliación de 55 m², motivada por la implantación de un sistema integral de geotermia capaz de climatizar las construcciones en sus piezas habitables con una energía renovable y limpia.

- d) Paisajismo de entorno y alberca:

Ajardinando su entorno con árboles, arbustos y subarbustos nativos. La alberca tendrá una superficie de 128 m².

El resumen de las superficies definitivas, con las ampliaciones realizadas será el siguiente:

1º CASA FAMILIAR

- Planta sótano	58,00 m ²
- Planta baja	201,00 m ²
- Planta alta	101,50 m ²
TOTAL	360,50 m ²

2º PABELLÓN DE CAZA

- Planta baja	168,00 m ²
- Planta primera	31,50 m ²
TOTAL	199,50 m ²

3º PABELLÓN DE INVITADOS Y CAZADORES

- Planta sótano	132,00 m ²
- Planta baja	264,00 m ²
- Planta alta	245,50 m ²
TOTAL	641,50 m ²

4º CASA DE GUARDESES



Castilla-La Mancha

- Vivienda	98,00 m ²
- Vivienda eventual guarda de cacerías	45,00 m ²
- Garaje + Taller	32,00 m ²
TOTAL	175,00 m ²

5º SÓTANO DE INSTALACIONES Y MAQUINARIA

- Planta sótano	132,00 m ²
TOTAL	132,00 m ²

RESUMEN

- Superficie construida sobre rasante	1.186,50 m ²
- Superficie construida bajo rasante	322,00 m ²
TOTAL	1.508,50 m ²

Se comprueba, por tanto, que las Modificaciones que ahora se pretenden, no afectan al Uso, no suponiendo aumentos de Edificabilidad ni de Ocupación sobre rasante, por lo que se continúa cumpliendo tanto con las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Almodóvar del Campo, TR/LOTAU, RSR/LOTAU e ITP/SR en base a las que se Otorgó la Calificación Urbanística que ahora se Modifica.

B) En cuanto a la Instalación Geotérmica: Perforaciones Verticales.

Se pretende llevar a cabo la realización de una Instalación Geotérmica mediante bomba de calor y colectores de captación, para lo que se hace necesaria la realización de “10 perforaciones verticales con un diámetro máximo de perforación de 155 mm y una longitud de perforación de 125 m” para el intercambio de calor/frío con el subsuelo y, de esta manera, obtener un recurso energético renovable que será utilizado en las edificaciones.

ANTECEDENTES:

La Modificación y Ampliación de la Calificación Urbanística de referencia fue tramitada anteriormente en CPOTyU de sesión de 20 de Diciembre de 2018.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes y considerando que:

- El promotor de la Calificación Urbanística de referencia ha desistido del Recurso de Alzada interpuesto contra el acuerdo de la CPOTyU de sesión de 20 de Diciembre de 2018.
- La Secretaría General de los Servicios Centrales de la Consejería de Fomento ha resuelto, con fecha 12 de Abril de 2019, aceptar el desistimiento del mencionado Recurso de Alzada.



Castilla-La Mancha

- El expediente ha contado con Informe Favorable, de fecha 24 de Enero de 2019, de la Dirección del “Parque Natural de Valle de Alcudia y Sierra Madrona”, haciendo mención expresa a la no necesidad de ¿Documento Ambiental Complementario? (Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha).
- La Modificación y Ampliación que ahora se pretende, respecto de la Calificación Urbanística Otorgada en CPOTyU de sesión de 8 de Octubre de 2015, solo le afecta:
 - Al Sótano-Bodega de la Casa Familiar que fue Rehabilitada.
 - Al Sótano de servicio del Pabellón de Invitados y de Cazadores.
 - A la ampliación soterrada del área de Instalaciones para geotermia y maquinaria, así como al cambio de las Instalaciones de calefacción por otras de Climatización mediante energía geotérmica, siendo ésta mucho más ecológica y beneficiosa para el entorno.
- El expediente finalmente ha contado con Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, emitido en fecha 6 de Mayo de 2019, del que se destaca que la Modificación y Ampliación de la Calificación Urbanística de referencia no precisa someterse al “Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental”.

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 OTORGAR LA MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido 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, Instrucciones Técnicas de Planeamiento y sus correspondientes modificaciones, así como las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico.

No obstante, tanto el Ayuntamiento de Almodóvar del Campo, como el Promotor de la Calificación Urbanística de referencia, deberán exigir y cumplir respectivamente las observaciones números 2), 3), 4) y 5) del Informe de fecha 6 de Mayo de 2019 del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

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,



Castilla-La Mancha

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. José Jarque García.