

JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA LA MANCHA REGISTRO SALIDA
CONSEJERÍA DE FOMENTO CIUDAD REAL
22 MARZO 2021
SALIDA Nº
296519

SR. ALCALDE PRESIDENTE

Fecha: 22 de marzo de 2021

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/PE

13179 POZUELO DE CALATRAVA

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU
15 de Marzo de 2021

Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 15 de Marzo de 2021, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

4.1.2 - POZUELO DE CALATRAVA - Expediente 31/2019 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la AMPLIACIÓN DE FÁBRICA DE MUEBLES DESTINADA A “ALMACÉN”, promovido por SISTEMAS LIMOBEL, 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 40, Parcelas 13 y 137, con acceso a las Parcelas desde la CM-4174 (Anteriormente denominada CM-412), P.K. 11,00, margen izquierdo, de Ciudad Real a Valdepeñas.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, por la presencia de un Elemento Geomorfológico de Protección Especial “Formas de Origen Volcánico”
- **Superficie de las parcelas:** 26.786,00 m²s (22.086,00 m²s de la Parcela nº 13 y 4.700,00 m²s de la Parcela nº 137)
- **Superficie construida existente:** 7.819,09 m²c
- **Superficie a construir:** 2.278,68 m²c
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin Planeamiento Urbanístico de ningún tipo.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico de Nave Industrial, Alberto Ibáñez Bollada, Arquitecto.
- **Breve Descripción del Uso:**

La Nave Industrial a la que se le pretende Otorgar Calificación Urbanística (Almacén), pretende complementar a las Naves existentes destinadas a Fábrica de muebles, ya que servirá de almacenamiento de los materiales correspondientes a dicha actividad.



El acceso a las Instalaciones se produce desde la CM-4174 de Ciudad Real a Valdepeñas, a la altura del P.K. 11,00, margen izquierdo.

La Nave (Almacén) proyectada se sitúa en posición paralela a las Naves existentes (Fábrica). Se tratará de una Nave diáfana de 111,70 m de largo por 20,40 m de ancho, con estructura de pórticos rígidos a 2 aguas, mediante perfiles de acero laminado. La superficie construida, por tanto, ascenderá a 2.278,68 m²c, lo que representará una superficie útil de 2.243,60 m²u.

El cerramiento de la nueva Nave será en su parte inferior a base de placas alveolares de hormigón, dejando la zona superior con un cerramiento a base de chapa metálica y placas de policarbonato traslúcido. La cubierta será mediante chapa sándwich, entre las que igualmente se intercalarán placas traslúcidas de policarbonato.

La Fábrica existente tiene una superficie total, entre las naves que la conforman, de 7.819,09 m²c, por lo que añadiéndole los 2.278,68 m²c de la Nave (Almacén) de ahora, las Instalaciones de la Fábrica de muebles, tendrán una Superficie construida total de 10.097,77 m²c.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 220.000,00 €.

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 ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda:

1.- INFORMAR FAVORABLEMENTE la Excepcionalidad relativa a que la presente Calificación Urbanística suponga superar en un 27,697939% la Ocupación Máxima establecida en el 10% en el artículo 7,4 de la Orden de 31 de Marzo de 2003, por la que se Aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre los requisitos sustantivos que deben cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones a ubicar en Suelo Rústico, ya que, en base a lo que establece la Instrucción nº 5, de fecha 27 de Mayo de 2017, de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento, relativa a la “Excepcionalidad de los requisitos de Parcela Mínima y Ocupación Máxima en Suelo Rústico”; considerándose por tanto en líneas generales, que: “La Ampliación de la Fábrica de Muebles que se pretende se ajusta al supuesto susceptible de acceder a la Excepción de la aplicación de la Ocupación Máxima, como es el caso; concretamente en cuanto a lo establecido para Usos y Actividades de carácter Industrial y Productivo no



relacionados con el Sector Primario, puesto que se trata de la Ampliación de una Actividad ya existente que requiere la colindancia o proximidad con las Instalaciones previas de las que es Ampliación”.

2.- 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:

1. Exigir y justificar el cumplimiento de las condiciones que recoge el Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, de fecha 5 de Agosto de 2019 (CON-CR-19-4471)
2. Exigir y justificar igualmente, lo que recoge el Informe Favorable condicionado, de fecha 10 de Junio de 2020, emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Fomento de Ciudad Real, al verse afectada la carretera de Titularidad Autonómica CM-4174, de Ciudad Real a Valdepeñas, a su paso por Pozuelo de Calatrava. Informe Sectorial condicionado a la obtención de la autorización relativa a la ejecución de las obras necesarias para la adecuación del acceso existente (P.K. 11,00, margen izquierdo) al objeto de dotar a la Instalación proyectada (Almacén), con un acceso del Tipo II (Colectivo)
3. Obtener el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
4. 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 13.393,00 m²s (50% de la parcela mínima vinculada para la realización de las obras proyectadas, ascendiendo ésta a 26.786,00 m²s), 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.
5. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38, Decreto 242/2004 Reglamento de Suelo Rústico).

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

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



- 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 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 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 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 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 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.

6º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población, especialmente en cuanto a la dotación de Infraestructuras Urbanísticas se refiere; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no deberían conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

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:

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.

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 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.

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 42D8F34B47E23663696FAF