

SR. ALCALDE PRESIDENTE

Fecha: 30 de abril de 2021

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/FZ

13170 MIGUELTURRA

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU  
28 de Abril 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 28 de Abril de 2021, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

**4.2.1 - MIGUELTURRA - Expediente 42/2020 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la MODERNIZACIÓN Y MEJORA DE EXPLOTACIÓN OVINA Y CAPRINA, promovido por D. JOSÉ LUIS MARTÍN MUÑOZ, 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 31, parcela 38. Finca “Las Charcas” de labor seco.
- **Suelo:** No Urbanizable de Especial Protección Cultural.
- **Superficie de la parcela:** 48.544 m<sup>2</sup> (Labor seco)
- **Superficie a construir:** 2.229,00 m<sup>2</sup> c
- **Superficie ocupada total:** 2.229,00 m<sup>2</sup> s
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Anteproyecto de Modernización y Mejora de Explotación Ovina y Caprina, redactado por D. Eduardo Llarío Espinosa. Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Uso y descripción:**

La explotación ganadera a la que afecta la presente Calificación Urbanística actualmente está ubicada en el Término Municipal de Malagón, concretamente en Los Quiles, denominada “Los Mellizos”, localizada en el Polígono 31, Parcela 832 en estado de arrendamiento, trasladándose la cabaña ganadera de la misma, e incluso aumentando el número de cabezas de la explotación, al Término Municipal de Miguelturra, a terrenos propiedad del promotor de la Calificación Urbanística.

La explotación ovina y caprina constará de las siguientes edificaciones:

**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



- Nave 1: 200 ovejas: 45 x 15 m (675 m<sup>2</sup>). A dos aguas y alturas 5 y 3,5 m.
- Nave 2: 700 cabras: 53 x 15 m (795 m<sup>2</sup>). A dos aguas y altura similar a la anterior.
- Nave 3: Almacén: 25 x 10 m (250 m<sup>2</sup>). A dos aguas y con alturas 6 y 7,25 m.

Otras edificaciones: Todas a un agua, con alturas 4 y 3 m.

Primer bloque:

- Sala de espera: 5 x 10 m (50 m<sup>2</sup>)
- Ordeñadora: 12 x 10 m (120 m<sup>2</sup>)
- Lechería: 4 x 10 m (40 m<sup>2</sup>)
- Oficina: 5 x 10 m (50 m<sup>2</sup>)
- Sala motores: 3 x 3 m (9 m<sup>2</sup>)

Segundo bloque:

- Nave nodriza: 10 x 10 m (100 m<sup>2</sup>)
- Sala ovinos machos: 4 x 10 m (40 m<sup>2</sup>)
- Sala caprinos machos: 7 x 10 m (70 m<sup>2</sup>)
- Lazareto: 8 x 10 m (80 m<sup>2</sup>)

Instalaciones de pediluvio, manga, escurridero y baño.

Biodigestor de 600 l y tuberías de saneamiento.

Estercolero de 4 x 8 x 2 m, capacidad de 64 m<sup>3</sup>.

11 Depósitos de 6 m<sup>3</sup>: Para recoger el agua de lluvia y abastecimiento desde el pozo a toda la explotación.

Patios, comederos y bebederos.

Ordeñadora: 2 x 24 x 24. Línea baja, con todos los accesorios.



2 Silos metálicos de 6.000 y 12.000 Kg de capacidad.

Una línea de transporte automático de pienso en ordeñadora.

Amamantadora de corderos y cabritos con tolva de leche.

- **Presupuesto Ejecución Material:** 159.049,22 €

#### 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.- OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA únicamente a 881,30 m<sup>2</sup>c del total de los 2.229,00 m<sup>2</sup>c que se pretenden edificar en su totalidad, y que como máximo se podrían construir en aplicación de lo que establece el Artículo 7.3.6 Edificabilidad:  $4 \times \sqrt{\text{Superficie finca expresada en metros}}$ . (4 x la raíz cuadrada de 48.544,00 m<sup>2</sup> de parcela = 881,30 m<sup>2</sup>c) Para determinar la mencionada superficie construida de los 881,30 m<sup>2</sup>c, que como máximo deberán edificar, podrían hacer uso de la definición de “Superficie Construida”, que ha introducido la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas. (Artículo Uno, apartado dos, punto 18, “Superficie construida”).

**Observación:** No obstante, dadas las características formales de las construcciones ganaderas que se proyectan, y en particular las de los “Apriscos”, resulta determinante en orden a poder materializar la mayor superficie posible de todas las edificaciones proyectadas en la presente Calificación Urbanística, que se debería reconsiderar que la superficie construida total de las mismas, no se correspondería con la superficie ocupada (m<sup>2</sup> de suelo), por lo que deberían reducir la superficie construida que se estima en el proyecto técnico (2.229,00 m<sup>2</sup>c), puesto que no toda ella debería computar al 100%, sino al 50%. El reajuste al que se hace referencia es producto de confundir, o de no especificar concretamente, los parámetros urbanísticos relativos a Ocupación (m<sup>2</sup> de suelo) y a Edificabilidad (m<sup>2</sup> construidos).

2.-La propuesta de acuerdo está justificada por considerar que en el POM de Miguelterra, concretamente en el Capítulo 3: Categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección: Subcategoría 52. Protección Cultural, el Artículo 7.3.6, relativo a Edificabilidad, dice textualmente: **“Por tratarse de Suelo Rústico, esta subcategoría posee una edificabilidad nula. La correspondiente al uso agrario que eventualmente**

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





**pueda ser autorizado, será fijada por el Ayuntamiento en función de las necesidades inherentes a dicho uso, sin rebasar, en ningún caso los 4 x raíz cuadrada de la superficie de la finca expresada en metros”.**

A la vista de lo anterior, se deduce que el coeficiente Edificabilidad que está establecido, tiene totalmente carácter limitante, al margen por tanto de que no se supere la Ocupación Máxima del 10%/Parcela vinculada que se establece en el POM; ya que, de hecho, el mencionado Artículo 7.3.6, para la ésta Subcategoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural, comienza estableciendo que “posee una edificabilidad nula”, abriendo luego la posibilidad de poder edificar “sin rebasar en ningún caso” la superficie construida resultante de la fórmula : “Edificabilidad:  $4 \times \sqrt{\text{Superficie finca expresada en metros}}$ ”

3.- Por lo demás, y salvo la particularidad relativa a Edificabilidad, la Calificación Urbanística 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, como al Capítulo 3, Categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, Subcategoría 52. Protección cultural, del Título VII, Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo rústico, del Plan de Ordenación Municipal de Miguelturra, y concretamente a los siguientes Artículos:

7.3.2 Retranqueos: *25 metros a linderos, excepto vial que se respetará los retranqueos legales si estos fueran más restrictivos.*

7.3.3 Parcela mínima: *1,50 ha para usos adscritos al sector primario (Almacenes de materia prima y aperos)*

7.3.4 Superficie de ocupación máxima: *10% de la finca.*

7.3.5 Altura de la edificación: *máxima 6 m, una planta.*

7.3.7 Actos permitidos con y sin calificación urbanística.

4.- Por todo ello, se le sugiere al Ayuntamiento de Miguelturra que debería valorar la posibilidad de Modificar el mencionado Artículo 7.3.6 del Capítulo 3: Categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección: Subcategoría 52. Protección Cultural del POM, al objeto de eliminar el coeficiente “Edificabilidad:  $4 \times \sqrt{\text{Superficie finca expresada en metros}}$ ”, pudiendo establecer que la misma sea el resultado de “Ocupación Máxima por altura”.

No obstante, la Calificación Urbanística que Otorga la CPOTyU, queda condicionada en cuanto a 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. Solicitar del promotor de la Calificación Urbanística el Informe justificativo relativo a que el “Regimen de la Explotación Ovina y Caprina de referencia, es realmente

**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



Extensivo y no se trata de un Régimen Intensivo”. Informe que deberá basarse en la justificación de disponer de los recursos naturales relativos a los pastizales disponibles.

2. Realizar “Consulta Ambiental” al Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, para lo que será determinante establecer tanto la distancia exigente respecto del Suelo Urbanizable Residencial como las Unidades Ganaderas de Mayor (UGM) que finalmente se puedan establecer en función de la Superficie Construida que se pueda materializar.
3. Solicitar Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
4. Solicitar Informe del Servicio de Agricultura y Ganadería de la Delegación Provincial de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.
5. Exigir el cumplimiento de las condiciones que figuran en la Autorización Administrativa Previa que se figuran en el Informe de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 29 de Junio de 2020. Condiciones, que según recoge el mencionado Informe, deberán ser incorporados, en su caso, en el acuerdo de la concesión de la Licencia Urbanística Municipal de Obras.
6. Obtener el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
7. 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.

- 5º Comprobar siempre la “No Formación de nuevo Núcleo de Población”, así como la justificación y cumplimiento de los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 19 del Reglamento de Suelo Rústico, para Usos adscritos al Sector Primario.

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, indicando de forma expresa la localización final de los 881,30 m<sup>2</sup>c que como máximo se podrán edificar, y para los que únicamente habilita la Calificación Urbanística Otorgada, y que será resultado de la corrección técnica del reajuste relativo a la no equiparación de la Ocupación (m<sup>2</sup> de suelo) de las edificaciones respecto de la superficie Construida de las mismas (Edificabilidad: m<sup>2</sup> construidos) a la que se hace referencia en el punto 1.- anterior, relativo a **Observación.**

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





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.

**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](http://www.castillalamancha.es)





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.

**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](mailto:dp.ciudadreal.fomento@jccm.es)

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

