

SRA. ALCALDESA PRESIDENTA

Fecha: 9 de enero de 2020

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/PE

13490 GUADALMEZ

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU
23 de Diciembre de 2019

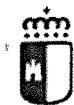
Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 23 de Diciembre de 2019, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

4.2.2 - GUADALMEZ - Expediente 7/2019 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA ALBERCA, UNA NAVE DE APEROS Y UNA MOBILE HOME, promovido por D. TEÓFILO PÉREZ JIMÉNEZ, 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 2, Parcela 299, con acceso desde un camino público que tiene su origen en el casco urbano de Guadalmez, no viéndose afectada ninguna carretera Autonómica, Local o Nacional.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, Zona de Especial Protección de Aves y Lugar de Interés Comunitario. (ZEPA denominada: "Sierras de Almadén, Chillón y Guadalmez")
- **Superficie de la parcela:** 16.577 m²s
- **Superficie construida:**
 - Mobile Home 32 m²c
 - Casilla Almacén de aperos 6 m²c
 - Total Superficie Construida..... 38 m²c
 - Superficie Ocupada Alberca..... 24 m²s
- **Figura de planeamiento municipal:** PDSU
- **Documentación técnica y autor:** Memoria Técnica de la Mobile Home. Miguel A. Zamorano Toledano, Arquitecto
- **Breve Descripción del Uso:**

La Calificación Urbanística de referencia plantea la construcción de:



- Una Casa móvil (Mobile Home), datada de un chasis, ruedas y lanza de arrastre que la hace totalmente transportable, no necesitando ser desmontada para su traslado, no siendo necesario tampoco fijarla al suelo de ningún modo, por lo que no necesita ningún tipo de obra, por lo que se considera un bien mueble. Es un elemento prefabricado con condiciones de instalación por parte del fabricante.

Como movimiento de tierras se requerirá únicamente la nivelación del terreno y la excavación de 4 pequeños agujeros de 50 cm x 50 cm, con una profundidad de 50 cm rellenos de hormigón, para la colocación de tacos de madera nivelados sobre los que se asentará la Mobile Home.

La superficie de la Mobile Home (Vehículo habitable transportable de recreo) tendrá unas dimensiones de $4,00 \times 8,00 = 32 \text{ m}^2$.

- Una alberca de doble pared de ladrillo macizo con cerchado de ferralla hormigonado, con paredes exteriores enfoscadas. El objeto de su construcción es almacenar agua para destinarla al riego por goteo de olivos, árboles frutales y un pequeño huerto casero.

La superficie de la Alberca será de $4,00 \times 6,00 = 24,00 \text{ m}^2$, tendrá una profundidad de 1,20 m y unos 29 m^3 de volumen.

- Una casilla de aperos de labranza y maquinaria agrícola para atender olivos. El cerramiento de la casilla será mediante bloques de termoarcilla enfoscada de cemento, el Suelo se realizará mediante solera de cemento y la cubrición será mediante chapas tipo sándwich imitando teja a un agua, colocadas sobre tirantes metálicos. La altura será de 2,00 m en el frente y de 2,10 m en el frontal posterior, tendrá dos ventanas en los laterales y una puerta frontal. La cimentación se realizará mediante zapatas de hormigón.

La superficie de la Casilla de aperos será de $3,00 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} = 6 \text{ m}^2$.

- Presupuesto de Ejecución Material:

- Mobile Home..... 1.555,00 €
(Movimiento de tierras + Cimentación + Fosa Séptica)
- Alberca..... 2.457,70 €
- Casilla Almacén de aperos 689,00 €
- Total PEM..... 4.701,70 €

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:

A.- OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA a la construcción de la Alberca y de la Casillo de almacén de Aperos, por considerar que 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 III del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, relativo a “Normas Generales para el Suelo No Urbanizable”, 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 lo que recoge el Informe Ambiental, de fecha 15 de Septiembre de 2017, emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la entonces Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, como respuesta a la Consulta realizada por el Ayuntamiento de Guadalmez (Expte. CON-CR-16-2651).
2. Obtener el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.

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 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% a modo 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.)
- 3º 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.
- 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, 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.

B.- DENEGAR LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA para la Instalación de la Mobile Home, por considerar que:

- No queda justificada su vinculación a la Explotación Agrícola a la que se pretende asociar.
- La Parcela Mínima vinculada a la Instalación de la Mobile Home, entendida ésta como Construcción a pesar de ser móvil en cuanto a su implantación, ya que aun así irá anclada al terreno, no reúne las 3 Has que establece el Artículo 5 de la ITP/Suelo



Rústico/Orden de 31 de Marzo de 2003, al no quedar acreditado que se trate de una Vivienda Familiar vinculada a la Explotación Agrícola, no tratándose por tanto de una Instalación/Construcción cuyo Programa Funcional sea y/o tenga como finalidad que vaya a estar Vinculada a una Explotación de ese tipo, puesto que la Superficie de la Mobile Home ascenderá a 32 m²c frente a los 6 m²c de la Casilla de Almacén de aperos con la que contará la Explotación Agrícola que la justificaría como tal.

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.