

SRA. ALCALDESA PRESIDENTA

Fecha: 14 de diciembre de 2021

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/FZ

13114 EL ROBLEDO

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU
09/12/2021

Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 9 de Diciembre de 2021, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

4.2.2. - EL ROBLEDO - Expediente 40/2021 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE AGRÍCOLA: ALMACÉN Y ESTABLO, promovido por D. JUAN MANUEL PUENTES 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 113, Parcela 1.500, con acceso a ésta última desde el camino “El Robledo”. La edificación agropecuaria se ubicará fuera de la Zona de Policía del Río Alcobilla, estando a 105, 25 m del borde del mismo.
- **Suelo, según el Plan de Delimitación de Suelo Urbano Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento:**
 - Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural: Agrícola y Regadío.
 - Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural: Hábitats naturales de protección especial y hábitat de especies de ¿distribución? restringida.
 - Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural.
- **Superficie de la parcela:** 205.129,00 m²s
- **Superficie construida existente:** 664,00 m²c de Nave agrícola (Año de construcción 2000)
- **Superficie construida a la que se refiere y afecta la presente Calificación Urbanística:** 540,00 m²c
- **Superficie construida total sobre la parcela:** 664,00 m²c existentes + 540,00 m²c proyectados = 1.204,00 m²c
- **Figura de Planeamiento Municipal:** Sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico





- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de construcción de Almacén-Establo. Carlos Laguna Pérez, Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Breve Descripción del Uso:**

La presente Calificación Urbanística plantea la construcción de una Nave agropecuaria con cubierta a dos aguas. La nave estará formada por 6 pórticos a dos aguas separados 5,00 m cada uno de ellos. Tendrá unas dimensiones de 30,00 m x 18,00 m, con una altura a cumbre de 8,00 m y una altura a cabeza de pilares de 6,00 m. La cubierta será de chapa galvanizada y estará soportada por 10 correas por agua separadas cada una de ellas 1,00 m. El cerramiento se realizará mediante placas alveolares de hormigón de 1,20 m de altura cada placa. La cubierta tendrá un canalón en cada una de las dos aguas de recogida de pluviales que expulsarán por 4 bajantes colocadas en las 4 esquinas de la nave.

La estructura portante se realizará a base de pilares de acero laminado, la cimentación se resolverá mediante zapatas aisladas de hormigón armado unidas por vigas de atado igualmente de hormigón armado, y el suelo se realizará mediante una solera de hormigón armado de 10 cm de espesor.

La edificación estará dividida interiormente en dos zonas perfectamente diferenciadas, una que de ellas destinada a Almacén de 172,00 m² útiles totalmente cerrada y con acceso mediante una puerta metálica corredera de dos hojas, y otra zona destinada a Establo de ganado de 345,00 m² útiles que estará abierta en uno de sus laterales para mejor manejo de los animales.

La actividad que se desarrollará en la edificación estará asociada a albergar una explotación extensiva de 100 cabezas de ganado vacuno, pretendiéndose usar el establo de forma esporádica.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 78.276,14 €.

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 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, a la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística de la LOTAU, así como a la





Disposición Transitoria Octava, 1ª, del Texto Refundido de la LOTAU, al tratarse de un Municipio sin ningún tipo de Planeamiento Urbanístico, para construcciones e instalaciones 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, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del cumplimiento de las condiciones recogidas en:
 - El informe Ambiental, de fecha 26 de febrero de 2020, emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible (CON-CR-19-4400), mediante el que se le comunica al promotor de la Calificación Urbanística que el proyecto de esta no necesita someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, indicándose además una serie de condiciones/observaciones relativas tanto a la necesidad de contar con un estercolero del ganado vacuno estabulado, como a la balsa del mismo, etc.

Se destaca la particularidad de que la nave esté ubicada sobre la zona de policía del Río Alcobilla, por lo que, de forma previa a la aprobación del proyecto, se necesite estar en posesión de la autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

- El Informe Ambiental, de fecha 16 de abril de 2021, emitido por el Servicio de Medio Ambiente, relativo a la consulta “Ampliación de explotación ganadera para instalación intensiva de 100 plazas de vacas nodrizas en la Parcela 1500 del Polígono 113 de El Robledo (Expte. CON-CR-21-5736” cuyo promotor es D. Juan Manuel Puentes Muñoz.
- El Informe del Servicio Cultura (Patrimonio Cultural, Unidad de Arqueología), de fecha 8 de junio de 2021, de la Delegación Provincial de Educación Cultura y Deportes, del que se destaca la medida preventiva relativa a la ejecución de la obra civil, respecto al: *“Control y seguimiento Arqueológico”, que será directo, diario y constante, en la fase de trabajos que conlleven remoción de tierras (excavación, nivelación, zapatas de cimentación,...), por lo que el Ayuntamiento deberá incorporar este requisito en su licencia municipal de obras o cualquier otra autorización administrativa que fuera preciso otorgar al promotor, no pudiendo comenzar las obras hasta que esté garantizada la presencia de un técnico arqueólogo expresamente autorizado por esta Administración regional.*

Esta exigencia procede al haberse comprobado en el inventario de la Carta Arqueológica del término municipal de El Robledo se han delimitado diferentes ámbitos de protección y prevención arqueológica en función de la localización y documentación de varios yacimientos arqueológicos de diferente cronología y adscripción cultural. De estos, el ámbito de prevención B4-Arroyo Alcobilla integra la parcela objeto de actuación (polígono 113, parcela 1.500), habida cuenta la localización de yacimientos arqueológicos a lo largo de ambas márgenes del río y la





alta susceptibilidad de albergar otros elementos arqueológicos actualmente no visibles en superficie.

- El Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, que necesariamente deberán solicitar, al verse afectado el Río Alcobilla, puesto que concretamente es un lindero de la parcela vinculada a la Calificación Urbanística de referencia.
- 2. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
- 3. 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



Código Seguro de Verificación (CSV): 6F5677B769D8F9303574C5



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.

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. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU relativo a “Usos y Actos adscritos al Sector Primario”.

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.



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO,

Firmado digitalmente el 15-12-2021
por Maria del Mar Casero Exposito
Cargo: Secretaria Provincial



Fdo. M^a del Mar Casero Expósito.

Código Seguro de Verificación (CSV): 6F5677B769D8F9303574C5