

Fecha: 30 de abril de 2021

SR. ALCALDE PRESIDENTE

URBANISMO: AM/FZ

AYUNTAMIENTO

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU
28 de Abril de 2021

13260 BOLAÑOS DE CALATRAVA

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:

4.2.2. - BOLAÑOS DE CALATRAVA - Expediente 46/2020 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE ALMACÉN DE USO AGRÍCOLA , promovido por Dña. ÁNGELA LÓPEZ ALDARIA, 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 9, Parcela 70, con acceso habitual desde el P.K. 14,00 de la CM-4124 (Bolaños de Calatrava-Manzanares), que conecta con el camino de Ureña, o con el camino del Pocillo.
- **Finca Registral:** 4.463
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural Agrícola y Extractiva.
- **Superficie de la parcela:** 19.347,00 m²s
- **Superficie construida existente:** 315,00 m²c, correspondientes a una Nave con uso Agrícola.
- **Superficie a construir según Calificación Urbanística:** 78,75 m²c
- **Figura de planeamiento municipal:** POM
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución de Nave-Almacén, y Anexos al mismo. Alicia Fernández Jiménez, Ingeniero de Edificación.
- **Breve Descripción del Uso:**

Mediante la presente Calificación Urbanística se pretende construir una Nave Almacén de Uso Agrícola de 78,75 m²c.

En la misma parcela, existe además otra Nave Agrícola de 315,00 m²c, por lo que, entre ésta construcción existente, y la que se pretende, de 78,75 m²c, sobre la parcela existirán un total de 393,75 m²c con Uso adscrito al Sector Primario.

Por lo que respecta a la construcción que facilitará la Calificación Urbanística de referencia, se comprueba que ésta será de una sola planta diáfana, con forma rectangular, con 10,50 m de fachada principal y de 7,50 m de fondo.

La cubierta de la Nave proyectada será inclinada a un agua, siendo su altura máxima de 3,00 m al alero y de 3,50 m a cumbre. Se realizará a base de vigas Warren (cerchas) para la formación de pendiente y como base sobre las que se apoyará el material de cubrición, que se realizará mediante paneles tipo sándwich. Con el fin de aprovechar la luz natural para el interior de las instalaciones, se dispondrán paneles translúcidos en color blanco opal de policarbonato compacto.

El cerramiento de la edificación se resolverá mediante fábrica de bloques de 30x19x24 cm. El acabado se realizará mediante enfoscado fratasado de cemento blanco al exterior y al interior.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 9.068,91 €.

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 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 a lo que establece el Capítulo 8, relativo a “Requisitos sustantivos los actos y construcciones admitidos” del POM de Bolaños de Calatrava, 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. Realizar Consulta al Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, dada la Subcategoría de Suelo Rústico de Protección “Estructural Agrícola”.

2. Solicitar Informe del Servicio de Minas, igualmente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, dada la Subcategoría de Suelo Rústico de Protección “Extractiva”.
3. Solicitar Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Fomento, dada la posible afección, por accesos a la parcela, desde la CM-4124 (Bolaños de Calatrava a Manzanares).
4. Obtener el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento, debiendo aclarar previamente, incluso antes de la concesión de la correspondiente Licencia de Obras, la procedencia del suministro del agua, así como la localización del punto de vertido de la red de saneamiento, como consecuencia del pequeño aseo con el que contará la Nave Almacén que se construirá, y al que se hace referencia en el Informe Técnico Municipal.
5. 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.

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.

Observación: La presente Calificación Urbanística se le Otorga exclusivamente a la nueva Nave Almacén de 78,75 m²c que se pretende construir y a la que hace referencia el Documento Técnico aportado; y fundamentalmente, respecto de la que se solicitó de forma expresa tanto la Licencia Urbanística como la correspondiente Calificación Urbanística que lleva asociada, ya que:

- Aunque como consecuencia de la exigencia recogida en el Informe Técnico Municipal, de fecha 27 de julio de 2020, respecto de la necesidad de Legalizar la Nave Agrícola de 315,00 m²c que ya existe construida, el Ayuntamiento le realizó el requerimiento correspondiente a la promotora de la Calificación Urbanística, la misma no solicitó expresamente la Calificación Urbanística para Legalizar la mencionada Nave Agrícola existente.
- Tampoco existe Documentación Técnica correspondiente a la mencionada Nave Agrícola existente relativa a las características físicas y técnicas de la misma, en orden a poder analizar la posibilidad de otorgarle Calificación Urbanística y así poder Legalizarla.
- Las publicaciones realizadas tanto en el DOCM, como en el Diario La Tribuna de Ciudad Real, únicamente hacen referencia a la nueva Nave Almacén que se pretende construir, sin que se haga referencia de ningún tipo a la Legalización de la Nave Agrícola ya existente.

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.