

CONSTRUCCIONES Y
REFORMA TRESPES, S.L.

Fecha: 30 de abril de 2021

C/ GUSTAVO ADOLFO BECQUER, 4-A

URBANISMO: AM/FZ

13680 FUENTE EL FRESNO

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:

4.2.4. - FUENTE EL FRESNO - Expediente 7/2021 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE ALMACÉN DE APEROS DE LABRANZA, promovido por CONSTRUCCIONES Y REFORMAS TRESPES, 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 10, Parcela 461, con acceso a esta última desde el camino público “Huerta Candelo” o desde la Vía Pecuaria denominada “Cañada Real Soriana” que discurre de forma paralela y conecta con la Carretera N-401.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Paisajística.
- **Superficie de la parcela:** 16.939,33 m²s
- **Superficie construida:** 1.887,00 m²c
- **Figura de Planeamiento Municipal:** POM
- **Documentación técnica y autor:** Anteproyecto de Ejecución de la Nave Almacén de Aperos de Labranza. Álvaro Palomares Sobrino, Arquitecto.
- **Breve Descripción del Uso:**

Aunque el Proyecto Técnico en el que se ha basado el Ayuntamiento de Fuente el Fresno para tramitar la presente Calificación Urbanística hace referencia a una única “Nave Almacén de Aperos”, realmente se trata de la ejecución de dos Naves con las siguientes características superficiales:

- Nave principal (Nave 1) de 1.750 m²c.

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 complementaria de menor tamaño (Nave 2), de 137 m²c.
- La distancia de las dos edificaciones respecto del núcleo urbano es de 1,527 km

La justificación de la ubicación de la construcción de la Nave Almacén principal (Nave 1) objeto de la Calificación Urbanística está basada en que está enclavada en una zona de olivares y cercana a la almazara de recogida de aceituna (de reciente construcción), así como que debido a sus dimensiones puede albergar maquinaria y aperos, no solo del propietario, sino de varias parcelas cercanas, por lo que supone un beneficio para los habitantes de esta población, así como la posible creación de puestos de trabajo.

La Calificación Urbanística plantea además la construcción de otra Nave Almacén (Nave 2) de menores dimensiones para albergar materiales más pequeños.

Las características superficiales de las dos Naves Almacén serán las que se indican a continuación:

CUADRO DE SUPERFICIES-NAVE ALMACÉN 1

<i>PLANTA BAJA</i>	útiles	construidas
almacén aperos	1.216, 16 m ²	
porche cerrado	484,58 m ²	
<i>TOTAL</i>	1.700,74 m²	1.750,00 m²

CUADRO DE SUPERFICIES

ALMACÉN PEQUEÑO MATERIAL (2)

<i>PLANTA BAJA</i>	útiles	construidas
almacén	118,68 m ²	137,00 m ²

SUPERFICIES TOTALES	útiles	construidas
nave 1	1.700,74 m ²	1.750,00 m ²
nave 2	118,68 m ²	137,00 m ²
<i>SUPERFICIE TOTAL</i>	1.819,42 m²	1.887,00 m²

En cuanto a las características constructivas más significativas de las edificaciones, éstas serán las siguientes:

- Según las necesidades del promotor, para la Nave 1 se ha planteado un solo espacio diáfano destinado para almacenamiento de aperos de labranza y un porche



cerrado en edificación principal. La Nave 2 será destinada a almacén para pequeños materiales.

- La estructura prevista se realizará mediante cimentación a base de zapatas aisladas de hormigón armado con sus correspondientes vigas de atados, y pórticos formados por pilares y vigas prefabricadas de hormigón.
- En ambos casos, se trata de dos Naves diáfanas donde no existen elementos de compartimentación.
- Los cerramientos de la Nave 1 se realizarán mediante placas alveolares de hormigón armado.
- Los cerramientos de la Nave 2 se realizarán a base de fábrica de medio pie de ladrillo visto
- La estructura estará formada por pórticos de hormigón prefabricado.
- La cubierta de la Nave 1 se realizará a base de panel sándwich sobre correas tubulares de hormigón prefabricado. La de la Nave 2, será plana, invertida y no transitable. Ambas edificaciones tendrán una única planta.
- Interiormente, el solado de las dos Naves se realizará a base de hormigón semipulido con acabado antideslizante. Los acabados interiores serán de tipo medio.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 11.500,00 €.

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 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 fundamentalmente el Artículo 7.10.5. relativo a “Condiciones Específicas del Suelo Rústico de Protección Paisajística” del POM de Fuente el Fresno, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico Protegido; 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 Ambiental al Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, al objeto de corroborar la inexistencia de ninguna otra “Protección” que afecte a día de hoy al Suelo sobre el que se localiza la Calificación Urbanística de referencia, dada la antigüedad del POM de Fuente el Fresno y los posibles desajustes que puedan existir respecto de las Protecciones del Suelo Rústico en él establecidas.
2. Solicitar Informe de la Unidad de Carreteras del Estado en Ciudad Real, puesto que el acceso a las dos edificaciones proyectadas se realizará desde el “Camino Huerta Candelo” o desde la “Cañada Real Soriana”, que conectan con la Carretera de Titularidad Estatal N-401 (Artículo 32 de la Ley 37/2015, de Carreteras del Estado)
3. Informe del Servicio de Política Forestal de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, y concretamente respecto de Vías Pecuarias, al verse afectada la “Cañada Real Soriana”.
4. Obtener el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
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 para las dos Naves Almacén, se corresponde siempre con el Uso adscrito al “Sector Primario” en el que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma, debiendo clausurar la Actividad de ambas edificaciones si comprobara que la misma se desvirtúa respecto del mencionado Uso.

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 no pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a su notificación, ante la persona titular de la Consejería de Fomento o ante esta Delegación Provincial, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El recurso de alzada 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/electrónica/KGU>) 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.

**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



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 dado 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): 74CFFA7465D8D4657763B7

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