

En Ciudad Real, siendo las nueve horas diez minutos del día veinticinco de Febrero de dos mil quince, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la Sala de Juntas de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento, 6ª planta, edificio administrativo de Servicios Múltiples.

PRESIDENTE.- Ilmo. Sr. D. Isidro Javier Zapata Romero, Director General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial.

VICEPRESIDENTE.- D. José Antonio Guerrero Arroyo, Coordinador Provincial de la Consejería de Fomento.

VOCALES.- D. Jesús Motos Martínez-Esparza, en representación de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura.

D. Luis García López, en representación de los Servicios Periféricos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

D Gregorio Triguero López, en representación de la Agencia del Agua.

D. Antonio Sánchez Sáez, representante competente en materia de Protección Ciudadana (Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha).

D. Juan Antonio Mesones López, en representación de la Administración General del Estado.

D. Guillermo Pérez García, en representación del Colegio de Arquitectos de Ciudad Real.

D. Jesús Pintado Manzaneque, en representación del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha.

D. Manuel Carmona Roldán, en representación de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha.

D. José Miguel Lázaro Rodríguez, experto en urbanismo.

D. José Luis Arias Moreno, experto en urbanismo.

Asiste como Invitado, con voz y sin voto:

D. Manuel Gómez Criado, representante de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

PONENTE.- D. Antonio Mateo Sánchez, Jefe de Servicio de Urbanismo de los Servicios Periféricos de Fomento.



SECRETARIA.- D^a M^a Dolores Rivero Moreno, Secretaria Provincial de los Servicios Periféricos de Fomento.

EXCUSAN.- D. José Luis Ruiz Rodríguez

Gabinete Jurídico

ORDEN DEL DÍA:

1 - LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha veintidós de Diciembre de dos mil catorce, se aprueba por unanimidad.

2.- PLANEAMIENTO

2.1 - ALMAGRO - Escrito del Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y vinculante de la “Densidad Poblacional Máxima” que recoge la Separata (Versión de fecha 30 de Noviembre de 2014) justificativa de las Memorias Informativa y Justificativa del Plan de Ordenación Municipal

ANTECEDENTES:



1º La petición del presente Informe por parte del Ayuntamiento de Almagro no obedece a ninguna solicitud expresa por parte del Servicio de Urbanismo de los Servicios Periféricos de Fomento.

2º El Ayuntamiento solicitó, en fecha 28 de Abril de 2014 (R. Único de Salida nº 1.588), Informe Preceptivo y Vinculante de la Separata Justificativa a las Memorias Informativa y Justificativa del POM (Versión de 21 de Abril de 2014); sin remitir para ello ningún tipo de Informe Técnico Municipal al respecto.

Tanto la Memoria Informativa como Justificativa estaban suscritas, en ese momento, por el Equipo Redactor del POM: TAU PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, S.L.

3º En CPOTyU de sesión de 25 de Julio de 2014 se Informó Desfavorablemente la Separata de las Memorias Informativa y Justificativa del POM de Almagro (Versión de 21 de Abril de 2014). Informe Desfavorable que provoca el que el Ayuntamiento retome y solicite nuevamente el Informe que tiene que emitir la CPOTyU.

INFORME SINTETIZADO DE LA DOCUMENTACIÓN REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE ALMAGRO, Y QUE FUE CONSIDERADO EN CPOTyU DE 25 DE JULIO DE 2014:

Analizada la Documentación Urbanística remitida, se Informa que:

A/ Efectivamente, el Cálculo de la Densidad Poblacional del POM de Almagro se ha realizado de forma diferente a la que establece la Disposición Preliminar nº 13 del TR/LOTAU, basándose éste en el análisis socio-económico y del medio urbano del Municipio. Por ello, procede totalmente el Informe Preceptivo y Vinculante de la CPOTyU.

B/ De la Separata aportada, se indican a continuación los datos más significativos en cuanto al Cálculo de la Densidad Poblacional Máxima:

- En cuanto a la Evolución de la Población hasta el 2012, según datos del INE, y considerando los 12 años anteriores:

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
8.262	8.323	8.354	8.397	8.492	8.502	8.490	8.482	8.581	8.672	8.855	9.083	9.132

- En cuanto a la tendencia futura de la Evolución de la Población, considerando una tendencia de crecimiento positivo, con unos índices de crecimiento interanual entre 0,3% y 2,6%; según recoge la Separata hasta el año 2025, y considerando una hipótesis optimista:

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
9.132	9.190	9.268	9.373	9.527	9.745	10.041	10.432	10.937	11.575	12.390	13.417	14.704	16.114

- Considera una Edificabilidad Residencial existente de 1.255.107 m² construidos, reducida a 1.054.617 m², ya que le reduce 200.951 m²c procedente de considerar 1 m²c/m²s en Solares Vacantes; a lo que descontándole un 25% procedente del Uso Comercial existente concluye que la Edificabilidad Residencial realmente existente ascendería a 790.617 m²c, por lo que concluye estableciendo una Densidad Poblacional de 1,16 habitantes, procedente de:

$$9.132 \text{ Hab.} \times 100 \text{ m}^2\text{c Residenciales} / 790.617 \text{ m}^2\text{c Residenciales} = 1,16 \text{ Hab./}100 \text{ m}^2\text{c Residenciales}$$

No obstante, el dato obtenido de 1,16 Hab./100 m²c difiere del de 1,30 Hab./100 m²c al que llega estudiando población, viviendas principales y superficie media construida por vivienda.

- Respecto de las Unidades de Actuación Urbanizadora de Uso Residencial delimitadas en el POM, considerando 1,16 Hab./100 m²c.



Castilla-La Mancha



Consejería de Fomento
Servicio Periférico de Ciudad Real
Alarcos, 21 - 5ª Planta 13071 Ciudad Real
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
www.castillalamancha.es

Clasificación del suelo	Ámbito	Nombre	Procedencia	Uso global asignado
UAU	1	Calle Mora	UA.1 NS	Residencial Unifamiliar
UAU	5	Calle de San Francisco	UA.5 NS	Residencial
UAU	7	Casablanca	Zona Renov. Urb.	Residencial
PERI	9	Campo de fútbol	Propuesta POM	Residencial
UA	10	Callejón de los Moros	UA.10 NS	Residencial
UAU	12	Carril de la Sendilla	UA.12 NS	Productivo
UAU	13	Avda. Manuel Sanroma	Propuesta POM	Productivo / Residencial
UA	16	Travesía Sendilla	Propuesta POM	Productivo
UA	17	Calle Bolaños	Propuesta POM	Productivo
UA	18	Corredera de Calatrava	Propuesta POM	Productivo
UAU	19	Calle de los Frailes	Propuesta POM	Residencial Unifamiliar

Clasificación del suelo	Ámbito	Nombre	Superficie m ²	Edificabilidad Bruta POM	Edificabilidad POM	Coefficiente Edificabilidad neta
UAU	1	Calle Mora	5.228	1,50	7.842	1,88
UAU	5	Calle de San Francisco	11.010	0,50	5.505	0,63
UAU	7	Casablanca	14.454	0,60	8.500	0,74
PERI	9	Campo de fútbol	17.945	0,60	10.767	0,75
UA	10	Callejón de los Moros	4.993	0,75	3.745	0,94
UAU	12	Carril de la Sendilla	25.413	0,80	20.330	
UAU	13	Avda. Manuel Sanroma	28.629	0,60	17.177	0,75
UA	16	Travesía Sendilla	2.825			
UA	17	Calle Bolaños	3.364			
UA	18	Corredera de Calatrava	15.593			
UAU	19	Calle de los Frailes	9.500	1,50	14.250	
		TOTAL	138.954		21.847	

Clasificación del suelo	Ámbito	Nombre	Nº habitantes nuevos	Densidad poblacional	
UAU	1	Calle Mora	0		
UAU	5	Calle de San Francisco	0		
UAU	7	Casablanca	98	68	Baja
PERI	9	Campo de fútbol	124	69	Baja
UA	10	Callejón de los Moros	0		
UAU	12	Carril de la Sendilla	0		
UAU	13	Avda. Manuel Sanroma	198	69	Baja
UA	16	Travesía Sendilla	0		



Castilla-La Mancha



Consejería de Fomento
Servicio Periférico de Ciudad Real
Alarcos, 21 - 5ª Planta 13071 Ciudad Real
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
www.castillalamancha.es

UA	17	Calle Bolaños	0		
UA	18	Corredera de Calatrava	0		
UAU	19	Calle de los Frailes			
TOTAL			421		

- Respecto de los Sectores Urbanizables Residenciales delimitados en el POM, considerando 1,16 Hab./100 m²c.

Nombre	Uso global	Uso global pormenorizado	Superficie m ² total	Sup. Has	Techo edificable	Aprovechamiento Objetivo Unitario	Edificabilidad neta resultante
SR-1 Campo de Fútbol	Residencial	Unifamiliar	158.560	15,86	87.208	0,46	1,03
SR.2 El Molinillo	Residencial	Unifamiliar	102.659	10,27	56.462	0,48	1,17
SR-3 Matabestias	Residencial	Unifamiliar	65.212	6,52	35.867	0,48	1,25
SR-5 Camino de Borondillo	Residencial	Unifamiliar	78.282	7,83	43.055	0,48	1,22
SR-6 Las Norias	Residencial	Unifamiliar	44.992	4,50	24.746	0,48	1,16
SR-7 Eras de San Juan	Residencial	Unifamiliar	92.826	9,28	43.164,09	0,41	0,90
SR-9 Calle del Molino	Residencial	Unifamiliar	58.134	5,81	34.880	0,53	1,29
SR-10 Valenzuela	Residencial	Unifamiliar	65.137	6,51	35.825	0,48	
SR-11 Las Caleras	Residencial	Unifamiliar	149.098	14,91	84.986	0,50	1,21
SR-12 Vereda de la Plata	Residencial	Unifamiliar	58.974	5,90	17.692	0,26	0,47
SR-13 Cuesta Morena	Residencial	Unifamiliar	70.194	7,02	21.058	0,26	0,47
SR-14 La Quebrada	Residencial	Unifamiliar	136.349	13,63	46.768	0,30	0,67
TOTALES			1.080.417	108	531.712		0,97

Nombre	Uso global	Uso global pormenorizado	Sup. Has	Techo edificable	Nº habitantes LOTAU	Densidad Población	
SR-1 Campo de Fútbol	Residencial	Unifamiliar	15,86	87.208	1.007	64	Baja
SR.2 El Molinillo	Residencial	Unifamiliar	10,27	56.462	652	64	Baja
SR-3 Matabestias	Residencial	Unifamiliar	6,52	35.867	414	64	Baja
SR-5 Camino de Borondillo	Residencial	Unifamiliar	7,83	43.055	497	64	Baja
SR-6 Las Norias	Residencial	Unifamiliar	4,50	24.746	286	64	Baja
SR-7 Eras de San Juan	Residencial	Unifamiliar	9,28	43.164,09	499	54	Baja
SR-9 Calle del Molino	Residencial	Unifamiliar	5,81	34.880	403	69	Baja
SR-10 Valenzuela	Residencial	Unifamiliar	6,51	35.825	414	64	Baja
SR-11 Las Caleras	Residencial	Unifamiliar	14,91	84.986	982	66	Baja
SR-12 Vereda de la Plata	Residencial	Unifamiliar	5,90	17.692	204	35	Muy baja
SR-13 Cuesta Morena	Residencial	Unifamiliar	7,02	21.058	243	35	Muy baja
SR-14 La Quebrada	Residencial	Unifamiliar	13,63	46.768	540	40	Baja
TOTALES			108	531.712	6.142		

C/ En el siguiente cuadro se pueden comprobar de forma resumida el número de habitantes que de forma justificada se prevén en un horizonte de 12 años en el POM de Almagro.

ESTUDIO DE POBLACIÓN	Nº DE HABITANTES
- Habitantes según INE 2012	9.132
- Aumento de habitantes estimados según Áreas de Planeamiento Incorporados APIs, procedentes de posibles PAUs Residenciales Aprobados por el Ayuntamiento en desarrollo de las NN.SS. vigentes, y no Inscritos en el Registro de PAUs de los Servicios Periféricos de Fomento	- No se citan - Deberá justificarse su ausencia
- Habitantes estimados procedentes del Suelo Vacante o Infraocupado en aplicación de los Parámetros Urbanísticos establecidos en el POM. Consolidación Máxima de las 9 ZOUs Residenciales delimitadas en el POM	- Únicamente se cita la Edificabilidad del Suelo Vacante o Infraocupado - Necesariamente deberán considerarse los Habitantes procedentes de este tipo de Suelo
- Habitantes estimados procedentes de los nuevos desarrollos previstos en el POM: Unidades de Actuación Residenciales; calculados a razón de 1,16 Hab./100 m ² c	421
- Habitantes estimados procedentes de los nuevos desarrollos previstos en el POM: Sectores Urbanizables Residenciales; calculados a razón de 1,16 Hab./100 m ² c	6.142
- Número total estimado de Habitantes previstos	6.563
- Número total estimado de Habitantes previstos más Habitantes INE 2012. Cifra que se aproxima a los 16.114 Habitantes considerados en cuanto a la tendencia futura de la Evolución de la Población	15.695

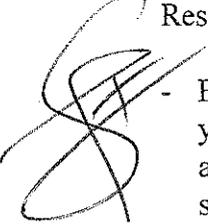
ACUERDO CPOTyU DE SESIÓN DE 25 DE JULIO DE 2014:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR DESFAVORABLEMENTE** la forma de Calcular la Densidad Poblacional Máxima del POM de Almagro, por considerar que:

- Necesariamente deberán cuantificarse los Habitantes procedentes del Suelo Vacante o Infraocupado, no considerando válidos los argumentos que contiene la Separata en cuanto a su innecesariedad.

En el cálculo de la Densidad Poblacional del Suelo Vacante o Infraocupado deberá considerarse toda la Edificabilidad Residencial que resulte de la diferencia entre la Edificabilidad Residencial existente en cada una de las 9 Zonas de Ordenación Urbanística que se delimitan en el POM, respecto de la Edificabilidad Residencial Máxima que en cada

una de las 9 ZOUs se pueda materializar en aplicación de los Parámetros Urbanísticos Residenciales considerados en el POM.



- El índice Poblacional que deberá aplicarse tanto a las Unidades de Actuación Urbanizadora y a los Sectores Urbanizables, en ambos casos con Uso Residencial, deberá oscilar en torno a los 1,30 Hab./100 m²c que se citan y que se descartan, y no el de 1,16 Hab./100 m²c que se adopta (Densidad Poblacional Actual de la localidad).

No obstante el índice de 1,30 Hab./100 m²c podría reajustarse aún más en cuanto a Tipología Edificatoria Residencial Unifamiliar o Plurifamiliar.

Incluso se podría optar por reconvertir el índice Poblacional de 1,30 Hab./100 m²c en índice Residencial estableciéndose el número de Hab./Vivienda, determinación esta última que requeriría algo más de trabajo de campo.

Tanto en un caso como en otro, se podría distinguir, en orden a reajustar y obtener una Densidad Poblacional lo más realista posible, entre la Edificabilidad Residencial que tendrá como destino Viviendas Libres y la Edificabilidad Residencial que tendrá como destino Viviendas Protegidas, todo ello según los porcentajes que para cada uno de estos dos tipos de viviendas establece el Artículo 24,3 del Texto Refundido de la LOTAU.



El representante en la CPOTyU de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, D. Samuel Moraleda Ludeña, manifiesta que: "La Comisión debería exigir una motivación a los incrementos poblacionales desproporcionados, toda vez que pueden comprometer recursos, no solo hídricos".

NUEVA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE ALMAGRO, SUSCRITA POR TAU PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, S.L.

A raíz del acuerdo de la CPOTyU de sesión de 25 de Julio de 2014, el Ayuntamiento remite, en fecha 11 de Diciembre de 2014 (R. de Salida nº 4.493), nueva Separata a las Memorias Informativa y Justificativa del POM (Versión de 30 de Noviembre de 2014) mediante la que se justifican las cuestiones indicadas por la CPOTyU de 25 de Julio de 2014; y que de forma resumida son las siguientes:

- Se ha justificado el aumento de habitantes previstos en el caso de ocupación y consolidación del "Suelo Vacante".

- El aumento de habitantes procedentes de "Áreas de Planeamiento Incorporado" (APIs) se ha calculado en base al número máximo de viviendas aprobadas en su Planeamiento de Desarrollo multiplicado por el parámetro de 1,94 habitantes por vivienda que se ha obtenido como resultado.

- El cálculo del número de habitantes procedentes del Suelo Urbano No Consolidado (UAs) y del Suelo Urbanizable, se ha realizado considerando la edificabilidad residencial correspondiente a viviendas de tipología colectiva y unifamiliar, aplicando el parámetro de habitantes por edificabilidad residencia según tipología.

De forma resumida, el aumento de población en el POM de Almagro ascendería al siguiente número de habitantes:

- Habitantes INE-2011	9.083
- Habitantes Suelo Vacante	893
- Habitantes Áreas de Planeamiento Incorporado (APIs)	1.638
- Habitantes Unidades de Actuación (UAs).....	1.594
- Habitantes APIs Sectores.....	1.353
- <u>Habitantes Sectores Urbanizables</u>	<u>3.949</u>
- Habitantes Previstos en el POM (Excluyendo Habitantes INE-2011)	9.427
- Población de Habitantes en el horizonte de los 12 años de desarrollo del POM (Año 2025)	18.510

Existe por tanto una diferencia de 2.815 personas respecto de los 15.695 habitantes considerados en la Separata (Versión de 21 de abril de 2014) Informada Desfavorablemente en la CPOTyU de 25 de Julio de 2014.

ACUERDO CPOTyU:

Analizada la Separata de las Memorias Informativa y Justificativa del POM de referencia, Versión: 30 de Noviembre de 2014. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda Informar que:

1º Los datos referentes a la población actual deberán sustituirse por los datos de que se dispone a día de hoy. Por ejemplo, la población según INE 01-01-2011, cifrada en 9.083 deberá ser sustituida por la población según INE 01-01-2014, cifrada en 9.017. A este respecto, basta indicar que la Separata establecía una proyección de población, lo más optimista posible, para el año 2014 de 9.268 habitantes, existiendo por tanto una diferencia con la realidad de 251 habitantes menos. Diferencia que evidencia el sobredimensionamiento del POM.

2º El número de habitantes por vivienda, establecido en 1,94 habitantes/vivienda media actual, deberá calcularse en base a las viviendas realmente ocupadas; es decir en función de los hogares o viviendas principales. Esto obligará a considerar 3.038 viviendas y no 4.680 viviendas; por lo que en lugar de 1,94 habitantes/vivienda, se deberán utilizar al menos 2,99 habitantes/vivienda. Esta corrección implicará descartar las viviendas ocupadas estacionalmente o de segunda residencia. Esta corrección repercutirá directamente en la población procedente del Suelo Vacante, lo que supondría considerar que en el Suelo Vacante se podría dar acogida a 1.897 personas, y no a 893 como recoge la Separata.



Castilla-La Mancha



Consejería de Fomento
Servicio Periférico de Ciudad Real
Alarcos. 21 - 5ª Planta 13071 Ciudad Real
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
www.castillalamancha.es

3º El cálculo de 1,41 habitantes/100 m² edificados deberá realizarse sobre la Edificabilidad Residencial correspondiente a las viviendas principales, y por tanto a los hogares; en este sentido se desconoce si los 645.544 m² de Edificabilidad Residencial que se citan en la Separata se corresponden con las 3.038 viviendas principales que también se recogen en ella.

4º Hechas estas observaciones, y extendidas las mismas a las Áreas de Planeamiento Incorporado y de nuevo crecimiento, el Ayuntamiento deberá reflexionar sobre el horizonte poblacional que establecerá el POM que se está Redactando; por lo que deberá plantearse siempre un crecimiento lo más razonable y realista posible, teniendo en cuenta los antecedentes poblacionales anteriores, así como que el sobredimensionamiento poblacional en el POM tiene como consecuencia la exigencia de determinadas Infraestructuras Urbanísticas y de Dotaciones, que por lo general aumentan el Gasto Público en obras de competencia Municipal, lo que en definitiva pone en peligro la viabilidad económica del POM.

5º En cualquier caso, se deberá asegurar que el modelo de crecimiento que establezca el POM para el Municipio de Almagro, respeta el equilibrio urbanístico del territorio sin agotar sus recursos, no saturando Infraestructuras Supramunicipales o desvirtuando la función propia de éstas.

Corregida y reajustada la Separata de las Memorias Informativa y Justificativa que ahora Informa la CPOTyU, previa reflexión y análisis fundamental de lo recomendado en los puntos 3º y 4º anteriores, el Ayuntamiento de Almagro podrá continuar con el Trámite Administrativo del POM que ha comenzado a Redactar.

2.2 - SOCUÉLLAMOS - Modificación Puntual nº 3/2014 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que afecta a la "Clasificación, Calificación y Edificación de una Parcela ubicada en la Calle Campo de Criptana nº 86", que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 10 de Diciembre de 2014; R.U. de Entrada nº 3.151.969.
- **Autor Documento Urbanístico:** Juan Pablo García Gómez. Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Julio 2014.
- **Población:** 13.293 Habitantes (I.N.E. 1-1-2014)

- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 4 de Febrero de 1998, D.O.C.M. de 7 de Agosto de 1998.

- **Promotor:** Ayuntamiento de Socuéllamos, a instancias de D. Félix Cabezuelo Gascón, en representación de “Cabezuelo Foods, S.L.”.

2.- OBJETO:

La finalidad fundamental de la Modificación Puntual es la Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano Consolidado de parte de la Parcela de Referencia Catastral: 6988018WJ1468N0001WX. Parcela que tiene una parte de ella en Suelo Urbano Consolidado con Uso Industrial, y la otra parte en Suelo Rústico.

Aunque no se cita a cuanto asciende la superficie de Suelo Urbano Consolidado y a cuanto la de Suelo Rústico, según los planos de los que consta el Documento Técnico, se comprueba que la Parcela Catastral afectada está Clasificado en su mayor parte como Suelo Rústico.

3.- TRAMITACIÓN:

1.- El expediente se tramita ante la CPOTyU para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U.

2.- Dadas las características demográficas de la localidad, esta Modificación Puntual no requiere trámite previo ante la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa al objeto de que ésta emita “Informe Único de Concertación”.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 185, de 25 de Septiembre de 2014.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 19 de Septiembre de 2014.
- Resultado de la Información Pública: Se desconoce. El Certificado Municipal relativo a la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual no recoge la existencia, o no, de posibles alegaciones presentadas durante la exposición pública de la que fue objeto la misma.

2º Concertación Interadministrativa:

- Sin trámite de Consulta a los Ayuntamientos Colindantes. No obstante, dada la finalidad de la presente Modificación Puntual, y la ubicación física del suelo afectado por la misma, no resulta exigible ni necesaria la mencionada Consulta.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:

- Se presentan los Informes que han emitido tanto los Servicios Periféricos competentes en materia de Accesibilidad, como el de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha relativo al Ciclo Integral del Agua.
- No obstante, no se presenta el Informe que tiene que recabarse de, al menos, una Entidad competente en materia de Accesibilidad; aunque el Ayuntamiento acredita la petición de este Informe a AFYMOS (Asociación Pro-Minusválidos de Socuéllamos).
- El Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, puede asimilarse al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU.

• Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS	SI	NO	Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida
Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	Deberá presentarse necesariamente
Agencia del Agua de Castilla La Mancha	X		La localidad de Socuéllamos cuenta con un Sistema de Abastecimiento y de Saneamiento-Depuración sobre el que la Agencia del Agua no tiene competencias ni gestiona su servicio. Se recuerda que, de acuerdo con lo que establece el Artículo 115 del Texto Refundido de la LOTAU, los gastos de obras de suministro de agua, en la proporción que corresponda a la Unidad de Actuación Urbanizadora, correrán a cargo de los propietarios de los terrenos.
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario
Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No resulta necesario



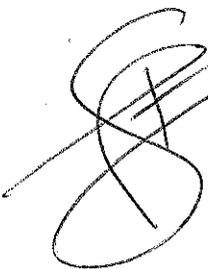
Castilla-La Mancha



Consejería de Fomento
Servicio Periférico de Ciudad Real
Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
www.castillalamancha.es

Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico		X	Se desconoce su necesidad
Servicio Periférico competente en Materia de Salud		X	Se desconoce su necesidad
Servicio Periférico competente en Materia de Accesibilidad	X		Las modificaciones planteadas no suponen alteración en materia de Accesibilidad, al tratarse solamente de la Clasificación, Calificación y Edificación del suelo; teniendo que remitir para su Informe el oportuno "Instrumento de Desarrollo" de la misma
Entidad competente en Materia de Accesibilidad (AFYMOS: Asociación Pro-Minusválidos de Socuéllamos)		X	Solicitado y no emitido o, al menos, no remitido por el Ayuntamiento
Servicio Periférico de Educación, Cultura y Deportes		X	Se desconoce su necesidad
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Vía Pecuaria no tenida en cuenta o no considerada por él

Compañía Suministro Eléctrico		X	Se recomienda su solicitud
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación Gaseística no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurra por su Término Municipal
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Deberá presentarse necesariamente, ya que la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, no tiene competencias ni gestiona el servicio de los Sistemas de Abastecimiento y de Saneamiento-Depuración de la localidad
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su solicitud

 <p>Compañía Logística de Hidrocarburos</p>		X	<p>Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación de algún Oleoducto no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurra por su Término Municipal</p>
---	--	---	--

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 28 de Noviembre de 2014.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta fundamentalmente pretende:

- Extender la Clasificación de Suelo Urbano Consolidado con Uso Industrial a toda la Parcela Catastral afectada por la Modificación Puntual, al estar Clasificada dicha Parcela en su mayor parte como Suelo Rústico.
- Permitir el Uso de Viviendas asociadas a la actividad Industrial de las naves.
- Establecer 15 m como Altura Máxima, permitiéndose así la modernización de la Industria actual, facilitándose el uso de Tecnologías más avanzadas y eficientes que las que actualmente existen.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:



La Modificación Puntual de referencia afecta a la Parcela de Referencia Catastral: 6988018WJ1468N0001WX, ubicada en la Calle Campo de Criptana nº 86 de Socuéllamos. Según las NN.SS. vigentes al día de hoy en la localidad, parte de la parcela está Clasificada como Suelo Urbano Industrial Consolidado, y la otra parte como Suelo Rústico.

Precisamente la Modificación Puntual se centra en el Suelo Rústico de la mencionada Parcela Catastral, planteando la Reclasificación directa de dicho Suelo Rústico a Suelo Urbano Consolidado, al objeto de que este último pase a tener Uso Industrial, pudiéndose ampliar así la Industria ¿Alimentaria? actualmente ubicada y en funcionamiento sobre el Suelo Urbano de la parcela afectada por la Modificación. La parcela en su totalidad, parte Urbana y parte Rústica, tiene una superficie aproximadamente de 23.178 m².

La Industria actualmente existente asciende aproximadamente a unos 12.673 m² construidos; desconociéndose el tipo de Industria existente y si ésta está ubicada sobre la parte de Suelo Urbano de la Parcela o entre la parte Urbana y Rústica de esta última. Se advierte.

que si parte de la Industria estuviera sobre Suelo Rústico, la Modificación Puntual lo que realmente pretendería sería la Legalización de la misma.

La Modificación Puntual también plantea permitir el Uso de Vivienda asociado a la Industria, así como establecer en 15 m la Altura Máxima al objeto de facilitar la modernización tecnológica de la Industria.

En cuanto al Uso de la Vivienda, su permisividad estaría asociada a la Industria.

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de Agricultura relativo a la posible exigencia, o no, de Evaluación Ambiental o Resolución de no sometimiento; ya que la Modificación Puntual fundamentalmente plantea, entre otros, la Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano Consolidado.

La posible Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, o Simplificada, de que deba ser objeto la Modificación Puntual, si es que a ésta le fuera exigible el Trámite Ambiental que establece la Ley Estatal 21/2013, de 9 de Noviembre, de Evaluación Ambiental (BOE nº 296, de 11 de Diciembre de 2013), determinará entre otros, los Informes Sectoriales con los que deba contar la Modificación Puntual; determinando éstos la viabilidad urbanística de la misma.

Todo lo anterior, salvo que el Informe Medioambiental determine que la Evaluación Ambiental de la Modificación Puntual se pueda asimilar a la Evaluación Ambiental de que está siendo objeto el POM de Socuéllamos; puesto que, según figura en la Modificación Puntual, los objetivos de ésta ya están contemplados en el citado POM.

7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

Examinado el Documento Técnico de la Modificación Puntual tramitada por el Ayuntamiento de Socuéllamos y remitido por éste para su Aprobación Definitiva por la CPOTyU, se comprueba que únicamente se limita a Informar de lo que se pretende, careciendo de Justificaciones en cuanto a la Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano Consolidado con Uso Industrial, e incluso con Uso Residencial, de una parte de una Parcela Catastral de la que conocemos su superficie total y no la superficie parcial que de Suelo Rústico se pretende Reclasificar; motivos que evidencian la insuficiencia del Documento Técnico para que éste pueda ser Informado por la Ponencia Técnica de la CPOTyU.

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA** de la Modificación Puntual de referencia en base al estado Administrativo y Técnico que presenta la misma y que se recogen en los apartados números 6 y 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativos a Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas, respectivamente.

2.3 - SOCUELLAMOS - Modificación Puntual nº 2/2014 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, relativa al “Cambio de Alineación en la Avenida de Juan XXIII nº 18 a 38”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 10 de Diciembre de 2014; R.U. de Entrada nº 3.151.938.
- **Autor Documento Urbanístico:** Julia Cano López; Ingeniero Industrial.

En el Documento Técnico figura la “Declaración Responsable de Técnicos Competentes Proyectistas y Director de la Ejecución de Trabajos/Obras, Modelo TC-01 de la Consejería de Fomento.

Declaración Responsable que sustituiría al Visado del Colegio Oficial correspondiente, al tratarse de un Proyecto Técnico no contemplado en el Artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de Agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio.

- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Junio de 2014 la Modificación Puntual y Septiembre de 2014 el Anexo de la misma.
- **Población:** 13.293 Habitantes (I.N.E. 1-1-2014)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 4 de Febrero de 1998, D.O.C.M. de 7 de Agosto de 1998.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Socuéllamos, a instancias de “Cisternas Félix, S.L.”.

2.- OBJETO:

- Modificar la Alineación que contemplan los planos de “Ordenación de la Estructura Urbana” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Socuéllamos.

Concretamente, el cambio de Alineaciones que plantea la presente Modificación Puntual afecta al tramo comprendido entre los números 18 a 38 de la Avenida de Juan XXIII de Socuéllamos, según la Cartografía existente en Catastro.

- 
- Con el cambio de Alineaciones, se facilitará el vallado de las parcelas ubicadas en los números 34 y 38 de la Avenida de Juan XXIII. Parcelas propiedad de “Cisternas Félix, S.L.”; y precisamente promotor ante el Ayuntamiento de Socuéllamos del trámite de la presente Modificación Puntual.

3.- TRAMITACIÓN:

1.- El expediente se tramita ante la CPOTyU para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U.

2.- Dadas las características demográficas de la localidad, esta Modificación Puntual no requiere trámite previo ante la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa al objeto de que ésta emita “Informe Único de Concertación”.

1º Información Pública:

- 
- Publicación D.O.C.M. nº 193, de 7 de Octubre de 2014.
 - Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 29 de Septiembre de 2014.
 - Resultado de la Información Pública: Se desconoce. El Certificado Municipal relativo a la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual no recoge la existencia, o no, de posibles alegaciones presentadas durante la exposición pública de la que fue objeto la misma.

2º Concertación Interadministrativa:

- Sin trámite de Consulta a los Ayuntamientos colindantes. No obstante dada la finalidad de la presente Modificación Puntual, y la ubicación física del suelo afectado por la misma, no le resulta exigible ni necesaria la mencionada Consulta.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
 - El escaso Expediente Administrativo de la Modificación Puntual no hace referencia alguna a los Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.
 - No obstante, de los mencionados Informes, se estima que dada la finalidad de la Modificación Puntual únicamente serían necesarios el que tendrían que emitir los Servicios Periféricos competentes en materia de Accesibilidad, así como el que tendría que emitir, al menos, una Entidad competente en dicha materia.

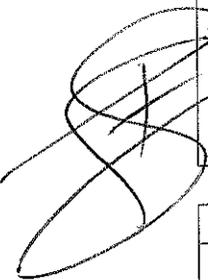
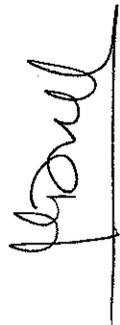
- El Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, puede asimilarse al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU.

• Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS	SI	NO	Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida
--	-----------	-----------	---

Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	No resulta necesario
Agencia del Agua de Castilla La Mancha		X	No resulta necesario
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario

Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No resulta necesario
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico		X	No resulta necesario
Servicio Periférico competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Servicio Periférico competente en Materia de Accesibilidad	X		Sin mención alguna a "Accesibilidad". Además, dada la escasa Información contenida en el Documento Técnico, no se puede emitir ningún Informe Sectorial en materia de Accesibilidad hasta que se redacte el documento de desarrollo
Entidad competente en Materia de Accesibilidad (AFYMOS: Asociación Pro-Minusválidos de Socuéllamos)		X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado por el Ayuntamiento
Servicio Periférico de Educación, Cultura y Deportes		X	No resulta necesario

 Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Vía Pecuaria no tenida en cuenta o no considerada por él
Compañía Suministro Eléctrico		X	No resulta necesario
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación Gaseística no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurra por su Término Municipal
 Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas (AQUONA, S.A.)		X	No resulta necesario, al recoger el Documento Técnico de la Modificación que, según el Servicio Municipal de Aguas (AQUONA, S.A.), la modificación de la Alineación no afecta a las instalaciones existentes en la zona, ni de Suministro de agua ni de Saneamiento, dado que la única instalación de Saneamiento existente en este tramo de la vía, sigue quedando en la vía pública, siguiendo un trazado paralelo a la nueva Alineación
Compañía Telefónica		X	No resulta necesario
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación de algún Oleoducto no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurra por su Término Municipal

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 28 de Noviembre de 2014.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en lo siguiente:

- Ajustar la Alineación establecida en las NN.SS. a la situación real de las construcciones existentes.

- Delimitar un vial de igual anchura a lo largo del trazado del tramo de la Avenida de Juan XXIII afectado por el cambio de Alineaciones, siguiendo la Alineación del vallado existente enfrente de la Alineación a modificar, perteneciente a la Bodega propiedad de la "Sociedad Cooperativa de Castilla-La Mancha Cristo de la Vega".

- Poder vallar las parcelas ubicadas en la Avenida de Juan XXIII números 34 y 38, propiedad de "Cisternas Félix, S.L.", ajustando el vallado a la nueva Alineación que se establecería con la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

El cambio de Alineaciones que plantea la presente Modificación Puntual se localiza en la Zona Industrial de ALVISA (Z.I.AL.) de las NN.SS. de Socuéllamos, tratándose de Suelo Urbano Consolidado con Uso Industrial.

Según la cartografía del Catastro, en la Avenida de Juan XXIII, en el nº 18 de la misma se localiza el "Instituto de Enseñanza Secundaria Fernando de Mena", y en el nº 40 de dicha Avenida se encuentran las instalaciones de la empresa "Alcoholes y Vinos, S.A.", incluida ésta dentro de la Zona Industrial ALVISA-Z.I.AL.; construcciones que se encuentran en los extremos de la Alineación a modificar.

En el nº 36 de la Avenida de Juan XXIII se encuentra otra parcela edificada, cuyo uso es Industrial, originariamente desde el año 1969.

Actualmente, la urbanización del vial de la Avenida de Juan XXIII, en el tramo comprendido concretamente entre los números 18 y 38, no se encuentra ejecutada ni está dotada con todos los servicios urbanísticos en cuanto a infraestructura se refiere.

Por todo ello, mediante la Modificación Puntual de referencia, lo que se pretende es ajustar las Alineaciones reflejadas en las NN.SS. de Socuéllamos para el tramo comprendido entre los números 18 a 38 de la Avenida de Juan XXIII a las Alineaciones realmente existentes en dicho tramo, al existir construcciones ya realizadas fuera de la Alineación Oficial definida en las NN.SS., siguiendo para ello la Alineación del vallado existente enfrente de la Alineación a modificar, perteneciente a la Bodega propiedad de la Sociedad Cooperativa de Castilla-La Mancha "Cristo de la Vega"; lo que daría como resultado, en el tramo afectado por el cambio de Alineaciones, el establecimiento de una anchura de vial de aproximadamente 19 metros.

El cambio de Alineaciones que ahora se pretende, ya está incluido en el Plan de Ordenación Municipal que ha redactado el Ayuntamiento de Socuéllamos.

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente debería complementarse con:

- Certificado e Informe Municipal justificativos de la competencia profesional de la autora del Documento Técnico de la Modificación Puntual, en cuanto a la redacción de esta última; y por tanto a la admisibilidad Legal y Reglamentaria del mismo por parte del Ayuntamiento de Socuéllamos en orden tanto al comienzo del Trámite Administrativo de la Modificación Puntual como a la Aprobación Inicial de la misma por parte del Ayuntamiento Pleno.
- Certificado Municipal, mediante el que se acredite la posible existencia, o no, de alegaciones o reclamaciones presentadas durante la exposición pública de que fue objeto la Modificación Puntual.
- Informes Sectoriales en materia de Accesibilidad, tanto de los Servicios Periféricos competentes en materia de Sanidad y Asuntos Sociales, como de al menos una Entidad competente en dicha materia.

7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico deberá corregirse según se indica en las siguientes Observaciones:

- Aunque el Documento Técnico cita la Legislación Urbanística que le resultaría exigible a la Modificación Puntual, no se justifica el cumplimiento de la misma en base a los objetivos que se persiguen.
- No se evalúa ningún tipo de aumento o disminución de Suelo en base a la que poder descartar posibles incrementos de Edificabilidad Neta en el Suelo afectado por el cambio de Alineaciones.
- Evaluar, en base a la justificación expresa de los dos apartados anteriores, el posible carácter Estructural y no Detallado de la presente Modificación Puntual; puesto que aunque en principio, aparentemente lo que presenta evidentes características de Modificación Detallada pudiera convertirse, por diferentes repercusiones colaterales, en Modificación Estructural. En este sentido, no se puede obviar que la Modificación Puntual, en definitiva reconvierte Suelo Público en Privado y viceversa.

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda DEJAR PENDIENTE DE APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia hasta tanto se complete el Expediente Administrativo y se corrija y subsane el Documento

Técnico de la misma, si es que finalmente procediese, conforme a lo que expresamente se recoge en los apartados nº 6 y 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativos respectivamente a Consideraciones Administrativas y a Observaciones Técnicas. Fundamentalmente en cuanto a la Competencia Profesional de la Ingeniera Industrial Redactora de la Modificación Puntual.

3.- ESTUDIOS DE DETALLE

3.1 - CALZADA DE CALATRAVA - Estudio de Detalle relativo a la Modificación de la Alineación Oficial de la “Casa de la Cadena”, ubicada en la Calle Empedrada nº 1 c/v a la Calle Amargura, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro: 2 de Febrero de 2015, R.U. de Entrada nº 204.859.

Autor Documento Urbanístico: Luis Carlos Peña Juan y Diego Jesús Arrebola Serrano, Arquitectos.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No

Fecha Redacción Documento: Julio 2014.

Población: 4.155 Habitantes (I.N.E. 1-1-2014)

Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación: C.P.U. de 7 de Marzo de 1995, D.O.C.M. de 21 de Abril de 1995 y 2 de Junio de 1995.

Promotor Estudio de Detalle: Dª María Fernanda Pignatelli Maldonado, en representación de “Naredo Energy Consulting, S.L.”

Informe Técnico Municipal: Favorable.

Exposición Pública realizada:

- Publicación D.O.C.M. nº 244, de 18 de Diciembre de 2014.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 19 de Diciembre de 2014.

Aprobación Inicial: Según Resolución de Alcaldía nº 136/2014, de 5 de Diciembre de 2014.

Trámite: El Ayuntamiento remite el Estudio de Detalle para que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo emita el Informe Preceptivo: Técnico-Jurídico que establece el Artículo 38,1 del Texto Refundido de la LOTAU.

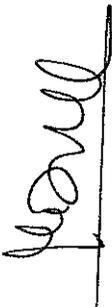


INFORME:

El Estudio de Detalle afecta al inmueble conocido como "Casa de la Cadena"; edificio que forma parte del Inventario de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, 2, de la Ley 4/2013, de 16 de Mayo, del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, al estar incluido en la Carta Arqueológica del Término Municipal de Calzada de Calatrava, redactada en el año 2005, con el Código Identificador 07/13/027/0052, como ejemplo de Arquitectura Civil datada en el siglo XVII.

En este sentido, se comprueba que el Estudio de Detalle cuenta con Informe, de 27 de Mayo de 2014, del Servicio de Cultura de los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes. Informe fundamental y determinante, dados los valores culturales e histórico-artísticos de la "Casa de la Cadena".

El objeto del Estudio de Detalle es el reajuste de la Alineación Oficial que establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico vigentes a día de hoy en la localidad, ajustando dicha Alineación a la realidad, concretamente en cuanto a la Alineación actualmente existente que presenta la "Casa de la Cadena" respecto de la Calle Amargura, así como respecto del Chaflán de 2,50 m que se exige en la esquina de la Calle Empedrada. La superficie afectada por el reajuste de Alineaciones ascendería a 73,35 m². El Plano de las NN.SS. afectado por el cambio de Alineaciones es el 1C, relativo a "Alineaciones y Edificios Catalogados".



La Referencia Catastral del inmueble afectado por el Estudio de Detalle es: 2545410VH3824N0001QI y procede de la segregación de una de las viviendas emblemáticas que figura en la relación de Edificios y Conjuntos de Interés de las NN.SS., conocida como "Casa José Maldonado", ubicada esta última en la Calle Empedrada nº 3.

La admisibilidad y exigencia para el objetivo del presente Estudio de Detalle viene dada por lo que establece tanto el Artículo 4.3.2 de las NN.SS., relativo a "Alineaciones y Rasantes", como el Título 6, Capítulo 2 de las mencionadas Normas relativo a "Estudios de Detalle".

Respecto del posible incremento de Edificabilidad que pueda proceder del cambio de Alineación, se comprueba, que al estar el inmueble afectado por éste en la Zona Residencial Intensivo-RI., la Edificabilidad no viene determinada como un Parámetro Urbanístico (m²t/m²s), sino como resultado de la Altura de la Edificación y el Fondo Máximo Edificable; particularidad que evidentemente implica que los 73,35 m² de suelo con los que se incrementa la superficie neta edificable, no implique incremento de Edificabilidad procedente del cambio de la Alineación Oficial que facilita el Estudio de Detalle.



Castilla-La Mancha



Consejería de Fomento

Servicio Periférico de Ciudad Real

Alarcos, 21 - 5ª Planta 13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60

www.castillalamancha.es

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el Estudio de Detalle de referencia por considerarlo ajustado a lo que para este tipo de Documento Urbanístico establecen tanto el Texto Refundido de la LOTAU como el Reglamento de Planeamiento de ésta; así como por considerar que éste se ajusta y adecua a lo que establece el Artículo 24,1, letras c) y f) del Texto Refundido de la LOTAU, según última redacción dada al mencionado Artículo por la Ley 8/2014, de 20 de Noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de Mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha (DOCM nº 234, de 3 de Diciembre de 2014).

Cuando se eleve a Definitiva la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle de referencia, el Ayuntamiento deberá remitir un ejemplar del mismo en soporte papel, convenientemente Diligenciado tanto en texto como en planos, junto con una copia en formato digital del mismo (CD-ROM), al objeto de Inventariar y depositar el mencionado Estudio de Detalle en el Archivo de Planeamiento Urbanístico Provincial que existe en estos Servicios Periféricos de Fomento.

4.- SUELO RUSTICO

Expedientes sobre Otorgamiento de Calificación Urbanística en Suelo Rústico de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

4.1 - MALAGÓN - Expediente 15/2013 sobre Ampliación de Calificación Urbanística en suelo rústico, con la incorporación de la parcela 95 del polígono 14 a la INDUSTRIA QUESERA, expediente 54/2012 con calificación urbanística en sesión de fecha 19-03-2013, promovido por SAT LUAPPEL, 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 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 14, parcelas 95 (nueva), 94, 261, 302, 307, 393 y 553 (parcelas ya calificadas existentes).
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable tipo B.
- **Superficie de las parcelas:** 36.124,47 m²
- **Superficie a construir:** 0 m², ya existen 2.548,79 m²
- **Superficie ocupada existente:** 2.286,14 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Anexo al Proyecto Técnico. Miguel Ángel Toribio Serrano. Ingeniero Técnico Industrial.



Castilla-La Mancha



Consejería de Fomento
Servicio Periférico de Ciudad Real
Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
www.castillalamancha.es

 - **Uso y descripción:** La ampliación consiste en la incorporación de la parcela 95 del polígono 14 a la industria quesera que ya dispone de calificación urbanística otorgada por la CPOTyU en sesión fecha 19 de marzo de 2013, en la misma se instalará la depuradora prefabricada, que forma parte del proyecto de la industria quesera mencionada anteriormente.

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta 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 y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, 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 a:

1. Salvaguardar las posibles limitaciones derivadas de la futura ampliación de la carretera Toledo-Ciudad Real (Variante de Malagón), en relación además con el apartado nº 3 del Informe del Jefe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de Agricultura, de fecha 17 de Julio de 2013; debiendo solicitar el Informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, al que hace referencia expresa el mencionado Informe.

 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 Registral afectada se corresponde con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente (Artículos 64,3 del T.R.L.O.T.A.U. y 33 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2ª,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 4º 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.

5º 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.

6º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán 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



Castilla-La Mancha



Consejería de Fomento
Servicio Periférico de Ciudad Real
Alarcos, 21 - 5ª Planta 13071 Ciudad Real
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
www.castillalamancha.es

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.

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas.

4.2 - HERENCIA - Expediente 24/2014 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la AMPLIACIÓN DE CAMPA DESTINADA A ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS, promovido por RAGOGALL, 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 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 8, parcela 169.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela a ampliar:** 8.663 m² + 37.083, 64 m² parcelas existentes ya calificadas).
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Fernando Torres Crespo. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** Campa destinada al almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos, como ampliación de la existente en las parcelas: 168, 169 y 171, actualmente agrupadas en la parcela número 200 del polígono 7, encontrándose separada por un camino

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta 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 y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, 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 a:

1. Obtener la autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, al encontrarse las instalaciones proyectadas en la zona de policía del arroyo "Zanjas".
2. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 4.331,50 m² (50% de la parcela mínima de 8.663 m² a

ampliar, necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.

3. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 Decreto 242/2004 Reglamento 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 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca Registral afectada se corresponde con la parcela sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada..
- 2º Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente (Artículos 64,3 del T.R.L.O.T.A.U. y 33 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2ª,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 4º 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.
- 5º 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.



Castilla-La Mancha



Consejería de Fomento

Servicio Periférico de Ciudad Real

Alarcos, 21 - 5º Planta 13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60

www.castillalamancha.es

6º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán 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.

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas.

4.3 - ARGAMASILLA DE CALATRAVA - Expediente 50/2014 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para ADAPTACIÓN DE CASA DE CAMPO A CASA RURAL, promovido por INFANTE Y RODERO, 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 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.



Castilla-La Mancha



Consejería de Fomento
Servicio Periférico de Ciudad Real
Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
www.castillalamancha.es

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 10, parcela 280 y polígono 13, parcela 34.
- **Suelo:** No Urbanizable.
- **Superficie de las parcelas:** 27.285 m² (Parcela 280: 13.754 m² y Parcela 34: 13.531 m²)
- **Superficie construida:** 302,36 m².
- **Superficie ocupada:** 187,12 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Memoria y Plano, sin visar. José Carlos Menasalvas Serrano. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** Edificio de 2 plantas, con una antigüedad de más de 70 años, con las siguientes dependencias: En planta baja: Estar, Comedor, Cocina despensa, Despacho, Baños, Sala y Vestíbulo y en planta alta: 5 dormitorios y baño. La vivienda a adaptar se encuentra en la parcela 280

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta 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 y Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal 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 a:

1. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 5.000 m² (50% de la parcela mínima de 10.000 m² necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
2. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 Decreto 242/2004 Reglamento 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 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca Registral afectada se corresponde con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada. La superficie de parcela mínima a vincular a la obras de adaptación



proyectadas podrá ser de 10.000 m² superficie necesaria para el desarrollo de las mencionadas obras.

2º Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente (Artículos 64,3 del T.R.L.O.T.A.U. y 33 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)

3º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2ª,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)

4º 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.

5º 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.

6º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán 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



Castilla-La Mancha



Consejería de Fomento
Servicio Periférico de Ciudad Real
Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
www.castillalamancha.es

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.

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas.

4.4 - MALAGÓN - Expediente 4/2015 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la **INSTALACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MICROALMAZARA DE CARÁCTER DIVULGATIVO Y DE INVESTIGACIÓN**, promovido por ACEITES JUVENTUD, 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 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 1, parcelas 44 y 209
- **Suelo:** No urbanizable (zona B).
- **Superficie de la parcela:** 18.641 m²
- **Superficie a adaptar:** 155,80 m²
- **Superficie ocupada:** 155,80 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Carlos Bardón López-Malla. Ingeniero Agrónomo.
- **Uso y descripción:** La instalación que se proyecta como almazara experimental, de uso básicamente industrial, tiene como objetivo principal crear un centro de investigación de la producción del aceite de oliva. Por ello junto con el programa general de una almazara



Castilla-La Mancha



Consejería de Fomento
Servicio Periférico de Ciudad Real
Alarcos, 21 - 5ª Planta 13071 Ciudad Real
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
www.castillalamancha.es

convencional, se incluyen modificaciones y consideraciones asociadas a su labor científica, de divulgación y de docencia.

El proyecto de esta industria nace con un carácter claramente divulgativo o impulsor de metodologías de trabajo que sirvan de referencia para la mejora de los procesos y de la calidad del aceite de oliva virgen extra obtenido.

El objetivo principal del proyecto es la fabricación de un aceite de oliva virgen extra de calidad y difundir como obtenerlo. Para ello se utilizarán aceitunas de la mejor calidad recolectadas en un breve periodo de tiempo, a principio de campaña. La procedencia de esta materia prima será de los olivares de uno de los promotores y de aquellos agricultores que quieran participar en el proyecto, ofreciendo el centro la posibilidad de trabajar a maquila.

La construcción proyectada consta con las siguientes dependencias: Limpieza/Recepción, Nave proceso, Sala de extracción, Bodega 1, Bodega 2, Sala de envasado, Aseo, Recepción/Exposición y Depósito enterrado efluente líquido.

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta 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 y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, 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 a:

1. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 7.500 m² (50% de la parcela mínima de 15.000 m² necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
2. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 Decreto 242/2004 Reglamento 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 (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 Registral afectada se corresponde con las parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.



2º Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente (Artículos 64,3 del T.R.L.O.T.A.U. y 33 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)

3º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2ª,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)

4º 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.

5º 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.

6º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán 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.



Castilla-La Mancha



Consejería de Fomento
Servicio Periférico de Ciudad Real
Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
www.castillalamancha.es

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.

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas.

4.5 - VALDEPEÑAS - Expediente 51/2014 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE DE USO AGRÍCOLA, promovido por D. SEBASTIÁN NÚÑEZ FERNÁNDEZ, de conformidad con lo dispuesto en 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 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 144, parcela 281.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural: Protección agrícola e hidrológica
- **Superficie de la parcela:** 181.706 m²
- **Superficie a construir:** 121 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Miguel Ángel Campos Melero. Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Uso y Descripción:** Nave agrícola de 11 x 11 m para almacenamiento de utensilios agrícolas, abonos, productos fitosanitarios, utensilios de riego y maquinaria agrícola.

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta 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 y en el Plan de Ordenación Municipal, 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 a:

1. Que se aporte plano de localización a escala adecuada donde conste que el retranqueo a eje del camino es como mínimo de 15 m, según se establece en el Artículo 16 del Reglamento de Suelo Rústico y en el Artículo 119, OE, Determinaciones de Ordenación Genérica en suelo rústico, del Plan de Ordenación Municipal.
2. Recabar Informe Sectorial del Servicio de Montes y Espacios Naturales (Vías Pecuarias) de los Servicios Periféricos de Agricultura, respecto de la posible afección de la presente Calificación Urbanística al “Cordel de Santiago”.

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 Registral afectada se corresponde con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada. La superficie de parcela mínima a vincular a las obras proyectadas podrá ser de 15.000 m²., superficie necesaria y suficiente para la realización de las mismas.
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2ª,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.

- 5º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán 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.

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas.

4.6 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 3/2015 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de NAVE AGRÍCOLA, promovido por D. JOAQUÍN GONZÁLEZ ALBO SIMÓN, 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 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.



Castilla-La Mancha



Consejería de Fomento
Servicio Periférico de Ciudad Real
Aíscaros, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
www.castillalamancha.es

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 185, parcela 42.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección. Zona de Ordenación 9.7. Regadío entre viñas.
- **Superficie de la parcela:** 151.200 m²
- **Superficie a construir:** 260 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Eduardo Galindo García. Ingeniero Agrónomo.
- **Uso y descripción:** Nave para uso agrícola, de planta rectangular de 20 x 13 m.

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta 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 y en el Plan General de Ordenación Municipal, 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 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 Registral afectada se corresponde con la parcela sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada. La superficie de parcela mínima a vincular a la nave agrícola proyectada podrá ser de 15.000 m².
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2ª,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



Castilla-La Mancha



Consejería de Fomento
Servicio Periférico de Ciudad Real
Alarcos, 21 - 5ª Planta 13071 Ciudad Real
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 95 60
www.castilalalamanca.es

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.

5º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán 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.

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas.

47 - TORRALBA DE CALATRAVA - Expediente 46/2014 para INSTALACIÓN PROVISIONAL PARA ALMACÉN DE CEREALES Y PRODUCTOS FITOSANITARIOS, promovido por HIJOS DE MANUEL HIDALGO, S.L., de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 67 y 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la L.O.T.A.U y con el Artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 56, parcela 9003, según proyecto, e inexistente según consulta realizada. Paraje Montinuevo; Ref. Cat.: 5997714VJ3159N0001AI
- **Suelo:** Uso urbanizable de uso industrial S-4.2.
- **Superficie de la parcela:** 12.760 m²
- **Superficie a adecuar:** 4.390 m²
- **Edificabilidad:** 0,3143 m²/m²
- **Ocupación:** 34,43%
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Félix Dondarza Moraga. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Presupuesto Ejecución Material:** 27.397 €
- **Uso y descripción:**

Las distintas dependencias que integran el almacén se agrupan en:

- Almacén de cereales.....	1.830 m ²
- Almacén de cereales.....	1.830 m ²
- Almacén de productos fitosanitarios.....	500 m ²
- Oficinas y vestuarios.....	230 m ²

El resto de superficie se destina a playa para el desplazamiento de vehículos.

La actividad que se realiza consiste en el almacenamiento temporal de cereales, trigo, avena y cebada, para posteriormente venderlo a mayoristas y fábricas de harinas y piensos. Una pequeña parte del almacenamiento se dedicará a la preparación de semillas que los agricultores de la localidad, una vez tratada, utilizarán para la siembra.

En el almacén de productos fitosanitarios se almacenan insecticidas, acaricidas, nematocidas, fungicidas, herbicidas, abonos y correctores. No se realizan trasvases de productos líquidos, sino que el producto se comercializa en envases retornables que son remplazados por las empresas suministradoras. Los envases vacíos que hayan contenido

plaguicidas clasificados en las categorías de nocivos, tóxicos y muy tóxicos, deberán ser, devueltos al fabricante.

- **Duración actividad provisional:** Hasta la aprobación del PAU.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha tenido entrada en estos Servicios Periféricos de Fomento con fecha 16 de Octubre de 2014, solicitando informe para actividad provisional, según Artículo 18 del Decreto 34/2001, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la LOTAU.
2. Informe del Técnico Municipal, de fecha 17 de Septiembre de 2014, donde consta:

Consultada la documentación existente en este Ayuntamiento, nos encontramos con los siguientes antecedentes del inmueble donde se pretende desarrollar la actividad:

ANTECEDENTES

1º PROYECTO DE INSTALACIÓN DE PRELIMPIA Y ALMACENAMIENTO DE CEREALES

- Con fecha 16 de Enero de 1989 se realiza la petición de licencia de obra para las dos naves-silos, báscula y oficina
- Se presenta proyecto visado por el Colegio de Peritos e Ingenieros Técnicos de Ciudad Real visado con fecha 8 de Mayo de 1989.
- Se concede LICENCIA DE OBRAS con fecha 19 de Diciembre de 1990.
- Se realiza petición de Licencia de Actividad.
- La Licencia de Actividad es informada por la Comisión Provincial de Saneamiento con fecha 1 de Julio de 1994.
- Se da autorización de la puesta en funcionamiento de la actividad con fecha 1 de Julio de 1994.

2º PROYECTO DE ADAPTACIÓN DE NAVE Y CONSTRUCCIÓN DE UNA ANEXA PARA ALMACENAMIENTO, TRATAMIENTO Y EMBOTELLADO DE VINO

- Con fecha 19 de Junio de 2000 se realiza la petición de licencia de actividad - cambio de uso de las naves antes indicadas a ADAPTACIÓN DE NAVE Y CONSTRUCCIÓN DE UNA ANEXA PARA ALMACENAMIENTO, TRATAMIENTO Y EMBOTELLADO

DE VINO, mediante proyecto visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos visado con fecha 2 de Mayo de 2000.

- La licencia de actividad es concedida con fecha 19 de diciembre de 2000.

3º PROYECTO DE ALMACÉN DE CEREALES Y PRODUCTOS FITOSANITARIOS

- *Con fecha 3 de Agosto de 2006 se presenta proyecto de actividad (sin nuevas construcciones por lo que no existe en los archivos licencia de obras) para cambio de licencia de actividad a **ALMACÉN DE CEREALES Y PRODUCTOS FITOSANITARIOS**.*
- *En cumplimiento con el Reglamento de Suelo Rústico de Reserva se tramita la **CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**, siendo denegada por la Comisión Provincial de Urbanismo según acuerdo de 14 de Diciembre de 2006.*
- *Finalmente el ayuntamiento deniega la licencia de actividad en Junta de Gobierno Local y con fecha 10 de Octubre de 2007.*

CONCLUSIÓN:

Dados los antecedentes expuestos con anterioridad, consideramos que:

- *Las edificaciones donde se solicita la licencia de actividad están dentro de la legalidad (tienen licencia de obra concedida). En la actualidad se encuentran fuera de ordenación.*
- *La petición de licencia de actividad no supone ampliación de nuevas construcciones, ni obras adicionales a las existentes.*
- *No existe ningún PAU de desarrollo presentado en la zona donde se encuentra integrada las naves.*
- *El uso para el que se pide está permitido en el planeamiento actual de la localidad (suelo de uso industrial).*
- *No se trata de uso residencial.*

*Por tanto, los técnicos abajo firmantes entendemos que la solicitud de **licencia provisional puede ser tramitada según el artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística "Licencias urbanísticas para obras, usos y actividades de carácter provisional"**, dado que cumple con los requisitos indicados en el mismo.*

Por tanto, y ante la petición realizada de **LICENCIA DE ACTIVIDAD DE CARÁCTER PROVISIONAL PARA ALMACÉN DE CEREALES Y PRODUCTOS FITOSANITARIOS** se solicitará a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo informe favorable para proceder a su tramitación.

3. Informe del Técnico Municipal, de fecha 23 de Diciembre de 2014, donde consta:

1. INFORME URBANÍSTICO

La licencia de actividad solicitada se encuentra en **SUELO URBANIZABLE**, denominado "Marque Derecha de la salida a Daimiel", de **USO INDUSTRIAL**, a desarrollar mediante **PAU**, según **MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**, aprobada con fecha 10 de Mayo de 2001 por la Consejería de Obras Públicas.

Las edificaciones existentes donde se va a desarrollar la actividad son legales, como se indica en la documentación adjunta del informe previo realizado con fecha 17 de Septiembre de 2014, aunque fuera de ordenación dada su pertenencia a este Sector.

En contestación a informe nº 46/2014 realizado por D. Antonio Mateo Sánchez, realizamos el presente informe de cumplimiento de los artículos 18 del Decreto 34/2011 de 26 de Abril de 2011 y Artículo 67 de la TRLOTAU.

Cumplimiento del Artículo 18 del Decreto 34/2011 de 26 de Abril de 2011

1. Se observa en el proyecto presentado que **no existen edificación-edificaciones de nueva planta**, por lo que entendemos que en un futuro, cuando se desarrolle el sector **NO DIFICULTARA** la ejecución del PAU.

En el acto de concesión de licencia se hará constar **EXPRESAMENTE** su carácter de **PROVISIONAL**.

2. Las obras para concesión de la licencia presentadas en el proyecto, dado que se encuentran en el interior del edificio, son **DEMOLIBLES** sin causar perjuicio al entorno.

3. a) El uso solicitado en el proyecto de actividad, **ALMACÉN DE CEREALES Y PRODUCTOS FITOSANITARIOS**, es **COMPATIBLE** con el **USO INDUSTRIAL** permitido por las Normas Subsidiarias para este sector.

b) El proyecto de actividad **NO** contempla **USO RESIDENCIAL**.

4. Las obras indicadas en el proyecto de actividad son las **mínimas** necesarias para adecuar interiormente las edificaciones al uso previsto.

5. *La licencia podrá ser revocada por el Ayuntamiento, debidamente motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización.*

6. *Se hará constancia en el **Registro de la Propiedad** la aceptación expresa de los términos indicados en el punto 5.*

Cumplimiento del Artículo 67 de la TRLOTAU

Este artículo **PERMITE** las obras indicadas en el Proyecto de Actividad dado su carácter **PROVISIONAL**, siempre y cuando se realice inscripción en el **Registro de la Propiedad** de la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización en el momento en que así lo requiera el Ayuntamiento.

Por tanto, los técnicos abajo firmantes entendemos que la solicitud de licencia provisional puede ser tramitada **FAVORABLEMENTE** según el **Artículo 18** del Reglamento de Disciplina Urbanística "Licencias urbanísticas para obras, usos y actividades de carácter provisional", y del **Artículo 67** de la TRLOTAU, dado que cumple con los requisitos indicados en los mismos.

Por tanto, y ante la petición realizada la **LICENCIA DE ACTIVIDAD DE CARÁCTER PROVISIONAL PARA ALMACÉN DE CEREALES Y PRODUCTOS FITOSANITARIOS** se solicitará a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo informe favorable para proceder a su tramitación.

2. INFORME DE PROYECTO DE ACTIVIDAD

Presentado documentación complementaria el día 23 de diciembre de 2014 referente al tratamiento de residuos y a la duración de la actividad provisional, informo **FAVORABLEMENTE**.

INFORME:

Examinado el expediente se informa lo siguiente:

- La actividad que se realiza consiste en almacenamiento temporal de cereales, trigo, avena y cebada, para posteriormente venderlo a mayoristas y fábricas de harinas y piensos. Una pequeña parte del almacenamiento se dedicará a la preparación de semillas que los agricultores de la localidad, una vez tratada, utilizarán para la siembra.

En el almacén de productos fitosanitarios se almacenan insecticidas, acaricidas, nematocidas, fungicidas, herbicidas, abonos, correctores y nitratos. No se realizan trasvases de productos líquidos, sino que el producto se comercializa en envases retornables que son remplazados por las empresas suministradoras. Los envases vacíos que hayan contenido



Castilla-La Mancha



Consejería de Fomento
Servicio Periférico de Ciudad Real
Alarcos, 21 - 5ª Planta 13071 Ciudad Real
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
www.castillalamancha.es

plaguicidas clasificados en las categorías de nocivos, tóxicos y muy tóxicos, deberán ser destruidos y enterrados o, en su caso, devueltos al fabricante.

LEGISLACIÓN

- El Artículo 67, El régimen del suelo urbanizable sin programar, del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su punto 1, establece que:

En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.

En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

- a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.*
- b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.*

En aplicación del régimen del suelo rustico de reserva se informa:

- La parcela con una superficie de 12.760 m² no cumple con la superficie mínima de 3 Ha (Municipio > 5.000 habitantes) que se establece en el Artículo 7 para actividades industriales y productivas, de la Orden de 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la I.T.P. sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- La construcción no cumple con la ocupación máxima permitida del 10% en el Artículo 7 del mencionado texto legal.
- Las construcciones existentes no cumplen con los retranqueos mínimos de 15 m, ni con la edificabilidad de 0,06 m² techo/m² suelo que se establecen en el Artículo 131, Condiciones de edificación, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.
- No se justifica el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 10, garantías para la materialización del uso en edificación de Reglamento de Suelo Rústico, referente a la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.

No obstante deberá tenerse muy en cuenta que se trata de una actividad provisional y que al estar ubicada en suelo urbanizable algunas condiciones del suelo rústico son difíciles o casi imposible de cumplir, porque este tipo de suelo generalmente se encuentra colindante con el suelo urbano y siempre va a existir riesgo de formación de núcleo de población o ampliación del ya existente.

• El Artículo 172, Régimen de autorización provisional de actividades, del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su punto 1, establece que:

Quando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo Informe Favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

- El Artículo 18, Licencias urbanísticas para obras, usos y actividades de carácter provisional, del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, establece:

1. Los Municipios podrán autorizar, excepcionalmente, usos, obras y actividades justificados de carácter provisional, en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tales actuaciones sólo serán autorizables cuando no dificultaren la ejecución de los instrumentos de planeamiento, y en el acto por el que se otorgue la autorización se hará constar expresamente su carácter provisional. Lo dispuesto en este artículo se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.

2. Las obras deberán ser desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.

3. La licencia de usos y obras provisionales precisará, además de lo establecido en el apartado anterior, la concurrencia de las siguientes condiciones:

a) Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

b) Que no se trate de usos residenciales.

4. Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación.

5. Dichas licencias podrán ser revocadas cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a



Castilla-La Mancha



Consejería de Fomento
Servicio Periférico de Ciudad Real
Ajarcos, 21 - 5ª Planta 13071 Ciudad Real
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
www.castillalamancha.es

Suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.

6. *La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.*

7. *En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado.*

- En relación con los artículos 172 y 18 mencionados anteriormente se informa:
 - Carácter provisional. Se propone unas instalaciones provisionales hasta la aprobación del correspondiente PAU.
 - No dificultar la ejecución de los instrumentos de planeamiento. En el informe del Técnico Municipal consta que las obras proyectadas no dificultarán la ejecución del PAU, debido a que no existen edificaciones de nueva planta.
 - Desmontables o demolibles. Las obras que se plantean son instalaciones en el interior de las edificaciones existente por lo que son demolibles sin causar perjuicio al entorno.
 - Usos u obras no expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial y no se trató de usos residenciales. La nave para almacenamiento de cereales y productos fitosanitarios no está prohibida por la normativa urbanística o sectorial del SECTOR S-4.2, sino que es compatible con el uso industrial permitido por la Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para este sector. Así mismo no se contempla el uso residencial.
 - Las obras han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables y justificaran el cumplimiento de las garantías de seguridad. Las obras previstas en el proyecto son las mínimas necesarias para adecuar interiormente las edificaciones al uso previsto según consta en el informe del Técnico Municipal. En cuanto al cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial y sobre edificación, se recogerá en el Proyecto Técnico en él constará todas las medidas técnicas y de seguridad.



Castilla-La Mancha



Consejería de Fomento
Servicio Periférico de Ciudad Real
Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
www.castillalamancha.es

- La licencia provisional podrá ser revocadas cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.
- Registro de la Propiedad. La eficacia de la licencia provisional, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad.
- Demolición o erradicación de las obras. En el proyecto no recoge la partida de demolición de las obras. No obstante los Servicios Técnicos Municipales, en caso necesario deberán valorar el importe de la demolición o erradicación de las obras proyectadas y exigir la garantía sobre la misma por parte del Municipio.
- Con anterioridad a la obtención de la autorización provisional de la actividad, en su caso, deberán obtenerse las autorizaciones e informes sectoriales exigibles por la legislación vigente, según la naturaleza de la actividad.

ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes que le afectan a la presente solicitud de INFORME DE ACTIVIDAD PROVISIONAL que realiza el Ayuntamiento de Torralba de Calatrava. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda Informar que:

- No procede Informar la Provisionalidad de una Actividad asociada a una Edificación Permanente y ya construida, ya que la “Licencia Urbanística de Carácter Provisional” tanto en el Texto Refundido de la LOTAU como en el Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU, está asociada a unas: “Obras Desmontables y Demolibles para desarrollar un Uso Provisional en ellas, y por tanto la Actividad que éste último conlleva”; lo que evidentemente conduciría a la Provisionalidad de la Actividad que implica el desarrollo del mencionado Uso en dichas “Obras Desmontables y Demolibles”, siempre y cuando el Uso no esté expresamente prohibido.

De hecho, las obligaciones y compromisos que habría que adquirir de este tipo de Licencias Provisionales están referidas a la Edificación Desmontable y Demolible sobre la que se desarrolle el Uso correspondiente; por lo que cesando las “Obras Provisionales” cesaría la Actividad que se desarrolla en las mismas. Evidenciándose por tanto que la Provisionalidad primero lo es del elemento contenedor, extendiéndose posteriormente al contenido a través de la actividad del uso que se desarrolla en el mismo.

- En cualquier caso tampoco procedería INFORMAR UNA ACTIVIDAD PROVISIONAL sobre una Edificación u Obra Permanente a la que anteriormente, y exactamente igual en



Castilla-La Mancha



Consejería de Fomento

Servicio Periférico de Ciudad Real

Alarcos, 21 - 5ª Planta 13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60

www.castillalamancha.es

cuando a: características superficiales, constructivas, programa funcional y uso, le fue Denegada la Calificación Urbanística cuando fue tramitada en Comisión Provincial de Urbanismo de sesión de 14 de Diciembre de 2006.

No procediendo por tanto que la CPOTyU Informe Favorablemente ahora la Provisionalidad de una Actividad a la que la CPU de forma idéntica a la de entonces le Denegó la Calificación Urbanística, y que sin embargo a día de hoy está funcionando como tal; por lo que la posible Infracción Urbanística que esto supone, posiblemente igual haya prescrito dados los años transcurridos, cuestión que deberá evaluar el propio Ayuntamiento al ser de su competencia.

- Por todo ello, y en aplicación de lo que establece tanto el Artículo 169 del Texto Refundido de la LOTAU, modificado por la Ley 1/2013, de 21 de Marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística de Castilla-La Mancha (DOCM nº 61 de 27 de Marzo de 2013), como de las Ordenanzas Regulatoras de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Torralba de Calatrava, la competencia para conceder Licencia de Actividad Provisional, o no, y en los términos que proceda, es totalmente Municipal.
- El acuerdo que adopte la CPOTyU no deberá entrar a valorar la legalidad, o no, de las Edificaciones Permanentes sobre las que el Ayuntamiento de Torralba de Calatrava solicita ahora la presente ACTIVIDAD PROVISIONAL, por considerar que éste le concedió Licencia de Obras con fecha 19 de Diciembre de 1990; a pesar de no existir ningún antecedente en el Servicio de Urbanismo de los Servicios Periféricos de Fomento, de ningún tipo de Autorización concedida por la Comisión Provincial de Urbanismo previamente a la Concesión de la Licencia de Obras a la que se hace referencia. Posible Autorización por la CPU a la que el Ayuntamiento de Torralba de Calatrava no hace ningún tipo de alusión.

4.8 - LA SOLANA - Expediente 59/2014 para ADAPTACIÓN DE RECINTO EXISTENTE A DISCOTECA DE VERANO CON CARÁCTER PROVISIONAL, promovido por D. ANTONIO LARA SERRANO, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la L.O.T.A.U. y con el Artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 61, parcelas 73, 222 y 223.
- **Suelo:** Rústico de reserva.
- **Superficie de la parcela:** 7.848,85 m²
- **Superficie construida con techo:** 168,78 m²



Castilla-La Mancha



Consejería de Fomento
Servicio Periférico de Ciudad Real
Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
www.castillalamancha.es

- **Superficie ocupada:** 277,08 m²

- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.

- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de adaptación. Gerardo Alemany Ledesma. Ingeniero Técnico Industrial.

- **Duración de la actividad:** 3 años.

- **Uso y descripción:** Para desarrollar la actividad se utilizarán principalmente las parcelas 222 y 73, quedando la 223 para aseos y como salida de emergencia de la actividad.

En la actualidad estas parcelas 222 y 73 se encuentran valladas y niveladas con un hormigón de limpieza en su totalidad debido a que anteriormente se habían utilizado como pistas de entrenamiento de una autoescuela, carecen de edificaciones y la superficie disponible total de las mismas es de 1.258,84 m².

Las parcelas disponen de suministro de agua potable y acometida a la red de alcantarillado municipal.

El suministro eléctrico se realizará desde el Centro de transformación existente en el camino de Valdepeñas, próximo a la parcela y propiedad de Unión Eléctrica Fenosa. Se colocará el módulo de contadores anexo al centro y desde ahí mediante línea aérea se lleva el suministro a la parcela.

Las distintas actuaciones a realizar en el terreno TIENEN UN CARÁCTER PROVISIONAL y se detallan en el plano de distribución.

Los elementos constructivos que se instalarán en el local serán los que ya dispone la propiedad y que consisten en elementos modulares prefabricados que albergarán las barras y el almacén. También se volverán a montar los elementos estructurales que forman la cubierta de la pista de baile y los altillos de escenario y cabina.

En esta ocasión se realizará una caseta de obra con fecho de chapa plegada para albergar los aseos.

Las superficies ocupadas por cada uno de estos elementos son:

CUADRO DE SUPERFICIES	
SUPERFICIE LIBRE EXTERIOR	842,07 m ²
SUPERFICIE DESTINADA A MESAS	37,56 m ²
ZONA DE VENTA DE ENTRADAS	34,14 m ²
ELEMENTOS INSTALADOS PROVISIONALMENTE	
Barra 1	35,65 m ²
Barra 2	35,65 m ²
Caseta almacén	14,64 m ²



Aseos	21,38 m ²
Camerino	11,54 m ²
Porche abierto	21,22 m ²
Altillo cabina exterior	16,00 m ²
Altillo escenario	21,00 m ²
Pista	100,00 m ²
TOTAL	1.190,85 m²

ACTUACIONES A REALIZAR:

Las actuaciones a llevar a cabo para poder realizar la actividad consistirán en:

- Ubicación de los módulos prefabricados de almacén y barras.
- Realización de la caseta de aseos.
- Montaje de la estructura de la cubierta en la zona de baile.
- Montaje de la instalación eléctrica con los elementos existentes conforme a normativa vigente.
- Instalación de los equipos de luz y sonido necesario para la actividad.
- Instalación de fontanería y saneamiento de acuerdo con la normativa vigente.
- Instalación de los elementos de protección de incendios de acuerdo a la normativa contra incendios existente.

ANTECEDENTES:

1. El presente expediente fue tramitado anteriormente en CPOTyU de sesiones de 25 de Julio de 2012, 24 de Mayo de 2013 y 19 de Mayo de 2014, donde la "Discoteca de Verano con Carácter Provisional" fue Informada Favorablemente con un duración de un años en cada sesión; por lo que al haber cesado en su momento dicha actividad, ésta sería la cuarta vez que se aborda de nuevo la Provisionalidad de la misma.
2. El expediente ha tenido entrada en estos Servicios Periféricos de Fomento con fecha 26 de Diciembre de 2014, solicitando informe a la CPOTyU como actividad de discoteca de verano con carácter provisional
3. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento, con carácter provisional, con fecha 13 de Diciembre de 2014.
4. Informe del Arquitecto Técnico Municipal, de fecha 19 de Diciembre de 2014, donde consta, como más significativo:

Nos encontramos ante la excepcionalidad en el trámite de una Licencia Urbanística en Suelo Rústico de Reserva, regulada en el artículo 172 de Texto Refundido de la L.O.T.A.U. y desarrollada en el artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística,

condicionada al carácter Provisional y Desmontable y previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El primer punto del artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística, condiciona la autorización a que no dificultaren la ejecución de los instrumentos de planeamiento, y se comprueba que:

- 1. Ordenación: El Plan de Ordenación Municipal no prevé ordenación sobre las parcelas objeto de este informe, clasificándolas como suelo Rústico de Reserva.*
- 2. Ejecución: No se prevé en el P.O.M. ninguna ejecución de infraestructuras.*
- 3. Gestión: Consecuentemente no hay nada que gestionar.*

El segundo punto de dicho artículo establece que las obras deberán ser desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen, dicha circunstancia queda justificada en el documento redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Gerardo Alemany Ledesma.

El tercer punto condiciona dicha autorización por un lado a que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos, siendo compatibles con los usos del suelo rustico de reserva de acuerdo con el artículo 11 del Decreto 242/2004, 27 julio, que aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, 4 junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (DOCM 30.07.2004 y Corrección de errores en DOCM 03.02.2005 y 14-12-2005) y Decreto 177/2010, 1 julio, que modifica el Reglamento de Suelo Rústico. Al recoger el uso de Ocio dentro del apartado b) Usos Terciarios, del punto cuarto. Y por otro lado que no se trate de usos residenciales, el uso es de ocio.

El cuarto punto recoge que las obras han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación. Para el desarrollo de la actividad pretendida y en base al artículo 18 Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha, se requiere Licencia Municipal de Actividad con el correspondiente Proyecto Técnico que recogerá el cumplimiento de toda la normativa técnica y de seguridad. (CTE, Ley y Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, Ordenanza Municipal de Medio Ambiente, etc...) así como el informe favorable del servicio del servicio de Emergencia de Ciudad Real.

En relación con el quinto y sexto punto, se presentará escrito firmado por la propiedad de aceptación expresa mediante compromiso.



Castilla-La Mancha



Consejería de Fomento
Servicio Periférico de Ciudad Real
Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
www.castillalamancha.es

Por último en relación con la garantía a depositar para la demolición o erradicación de la obra o uso instalado, se valora con un coste estimado de 4.250,00 €.

INFORME:

Examinado el expediente se informa lo siguiente:

- El Artículo 172, Régimen de autorización provisional de actividades, del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su punto 1, establece que:

Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo Informe Favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, **usos u obras justificadas de carácter desmontable**, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

- El Artículo 18, Licencias urbanísticas para obras, usos y actividades de carácter provisional, del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, establece:

1. Los Municipios podrán autorizar, excepcionalmente, usos, obras y actividades justificadas de carácter provisional, en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tales actuaciones sólo serán autorizables cuando no dificultaren la ejecución de los instrumentos de planeamiento, y en el acto por el que se otorgue la autorización se hará constar expresamente su carácter provisional. Lo dispuesto en este artículo se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.

2. Las obras deberán ser desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.

3. La licencia de usos y obras provisionales precisará, además de lo establecido en el apartado anterior, la concurrencia de las siguientes condiciones:

a) Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

b) Que no se trate de usos residenciales.

4. Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento

de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación.

5. Dichas licencias podrán ser revocadas cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.

6. La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

7. En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado.

- En relación con los artículos 172 y 18 mencionados anteriormente se informa:
 - Se justifica en el expediente que las obras no dificultarán la ejecución de los instrumentos de planeamiento y en la autorización que se les otorgue se hará constar expresamente que su carácter es provisional.
 - Se justifica en el expediente el carácter desmontable de las construcciones e instalaciones proyectadas y en cualquier caso son demolibles.
 - Se trata de una actividad de ocio, incluida dentro de los usos terciarios: recreativos y, por consiguiente el uso no es residencial.
 - Las obras no se encuentran expresamente prohibidas por la normativa urbanística, sino que se encuentran permitidas en el Artículo 3.4 Normas del Suelo Rústico de Reserva del Plan de Ordenación Municipal, en el cual se permiten las construcciones e instalaciones reguladas en el Artículo 60 de la LOTAU, en el cual consta que se permiten los usos terciarios, en los cuales se pueden incluir las obras provisionales proyectadas.
 - Las obras provisionales autorizadas no dificultarán la ejecución del posterior desarrollo del planeamiento, así mismo y en este sentido, las mencionadas obras habrán de

desmontarse o en su caso demolerse sin derecho a indemnización cuando así lo acordara el Ayuntamiento, reflejándose dicha obligación en el registro de la propiedad.

- Las obras a realizar son las mínimas imprescindibles para permitir su fácil desmantelamiento, son desmontables y demolibles.
- Se prevé como garantía para la demolición o erradicación de las instalaciones y obras proyectadas de 4.250 euros.
- Con anterioridad a la obtención de la autorización provisional de la actividad, en su caso, deberán obtenerse las autorizaciones e informes sectoriales exigibles por la legislación vigente, según la naturaleza de la actividad.

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el expediente por considerar que la obras que se pretende autorizar se ajustan a lo que se establece en el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con las siguientes condiciones:

1. El período de vigencia de la actividad provisional será de 3 años.
2. Inscripción del promotor en el Registro de la Propiedad de la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la administración actuante.
3. Obtener las autorizaciones e informes sectoriales exigibles por la legislación vigente, según la naturaleza de la actividad.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Licencia Urbanística de carácter Provisional, que en su caso conceda finalmente el Ayuntamiento, como de comprobar lo que establece el Artículo 29, punto 5 y primer párrafo del punto 6, y el Artículo 18, punto 6, 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 Provisional finalmente concedida, donde figuren las condiciones que correspondan.

B) Copia de la Inscripción Registral de las condiciones de la Licencia, según establece el Artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística/LOTAU; al haber sido dicha constancia



Castilla-La Mancha



Consejería de Fomento
Servicio Periférico de Ciudad Real
Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
www.castillalamancha.es

Registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la Licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en el presente Informe Favorable.

C) Transcurrido el plazo de la Actividad, el Ayuntamiento deberá acreditar ante la CPOTyU el desmantelamiento de las Instalaciones, así como la restauración del terreno a su estado original, debiendo cumplirse además toda la Legislación Sectorial exigible dada la naturaleza de la Actividad.

4.9 - DAIMIEL - Expediente 1/2015 para PRÓRROGA DE ACTIVIDAD PROVISIONAL DISCO-BAR TERRAZA DE VERANO, promovido por D. ALBERTO VALIENTE AGUIRRE, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la L.O.T.A.U y con el Artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** C/ Dehesa, s/n
- **Suelo:** Urbanizable. Sector 5 “La Aurora”.
- **Superficie de la parcela:** 921,21 m²
- **Superficie edificación:** 343,46 m².
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Uso y descripción:**

Superficies construidas:

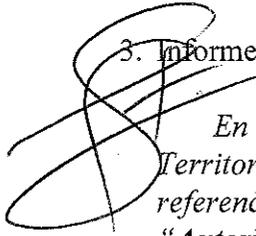
- Bar Ambiente 1	64,50 m ²
- Bar Ambiente 2	255,63 m ²
- <u>Aseos</u>	<u>23,33 m²</u>
- Total Planta Baja	343,46 m ²
- Superficie construida a efectos de normativa	87,83 m ²

- **Duración prórroga de la actividad provisional:** 2 años

ANTECEDENTES:

1. Remisión del expediente por el Ayuntamiento con fecha 12 de Enero de 2015, solicitando informe para prórroga de la actividad provisional de disco-bar terraza de verano.
2. Solicitud de prórroga de la actividad de disco-bar terraza de verano por el promotor al Ayuntamiento con fecha 18 de Diciembre de 2014.

3. Informe de la Arquitecta Municipal, de fecha 18 de Diciembre de 2014, donde consta:



En relación al Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y en referencia al exp. 57/2012 en el que se concedió prórroga de 2 años para la "Autorización provisional de actividad de TERRAZA DE VERANO en Calle Dehesa s/n" a nombre de Alberto Valiente Aguirre, y al estar próximo a transcurrir el plazo, en vistas a las próximas temporadas, el solicitante vuelve a solicitar una nueva prórroga, al continuar las mismas condiciones iniciales de la autorización.

Por tanto, según lo establecido en el art. 172 TRLOTAU, y complementando el informe emitido para justificar el art. 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística TRLOTAU, cúpleme informar lo siguiente:

1.- No ha sobrevenido ningún cambio en la situación urbanística del ámbito de planeamiento en el que se ubica la actividad, desde que se obtuvo la autorización provisional inicial, es decir, que si en aquel momento no dificultaba la ejecución de los instrumentos de planeamiento, tampoco se da ninguna circunstancia nueva que modifique dicha afirmación.

2.- No se contempla la ejecución de ningún tipo de obra para continuar con la actividad provisional actual.

3.- a) No existe ningún cambio en la normativa municipal desde que se obtuvo la información de uso favorable en abril de 2010.

b) No se trata de un uso residencial.

4.- No se solicita licencia para nuevas obras, procediéndose a comprobar, una vez obtenido el informe favorable de Comisión Provincial y con carácter previo a la concesión de la nueva puesta en funcionamiento provisional, mediante visita de inspección de los técnicos municipales, que no se han efectuado obras respecto del expediente inicial, y que las instalaciones cumplen con la normativa sobre seguridad y edificación.

5.- Se deberá presentar nuevamente el compromiso del solicitante de suspender la actividad y desmontar o demoler a su costa las instalaciones autorizadas, en caso de que así lo acuerde la Administración de forma motivada.

6.- Se presenta compromiso expreso del solicitante de aceptación expresa y previa, inscrita en el Registro de la Propiedad.

7.- Al no ser necesaria la ejecución de nuevas obras para la consecución de la prórroga a la actividad, no se considera necesaria la prestación de aval por el importe de erradicación de las obras a ejecutar, aunque no se exima al propietario de la obligación

del abono a su costa en caso de ser necesaria la demolición de las instalaciones previas autorizadas en base al acuerdo provisional de 2010.

La actividad se desarrolla en una parcela que, en el futuro sector a desarrollar, queda como parcela lucrativa, no estando planificada ninguna dotación ni equipamiento que pudiera verse dificultado por alguna de las instalaciones provisionales proyectadas por el técnico, por lo que, a juicio del técnico que suscribe, el desarrollo provisional de dicha actividad, no impedirá el futuro desarrollo del sector en el que se emplaza.

Igualmente, se prevé que la actividad se desarrolle provisionalmente únicamente en los meses de verano, y por un nuevo periodo total de 2 años.

Se adjunta Certificado del Arquitecto Francisco Rodríguez Megía en el que se recoge que el local continúa en las mismas condiciones que cuando se obtuvo la licencia inicial y la prórroga anterior.

Es todo lo que los técnicos que suscriben tienen el honor de informar a la Comisión que, con su superior criterio, decidirá al respecto.

4. Informe del Arquitecto, D. Francisco J. Rodríguez Megía, de fecha 5 de Diciembre de 2014, donde consta:

RESPECTO: al local conocido como "ISLA COCOA", que responde al Expediente redactado por D. Alejandro Vallecillo Arbolea y visado con N° 2010108709 con fecha 28/07/2010 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Ciudad Real, con emplazamiento en la Calle de la Dehesa s/n de Daimiel 13.250 Ciudad Real.

PROPIETARIO:

D. ALBERTO VALIENTE AGUIRRE

N.I.F.: 05.586.168-Q.

DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES:

CALLE VERGARA N° 6 BAJO DAIMIEL 13.250 (CIUDAD REAL)

CERTIFICO QUE:

En el referido local, NO se han realizado obras, ni actuaciones que alteren las condiciones iniciales contenidas en la licencia, por lo que actualmente, se encuentra en la misma situación que en el momento en el que se otorgó autorización de funcionamiento. Lo que se certifica para que surta los efectos oportunos.

5. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 22 de Julio de 2010, acuerda:



La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el expediente por considerar que cumple lo establecido en el Artículo 172, El régimen de autorizaciones provisionales de actividades, del Decreto Legislativo 1/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

6. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 19 de Marzo de 2013, acuerda:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el expediente por considerar que la PRÓRROGA de la actividad provisional, se ajusta a lo que establece el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

INFORME:



Examinado el expediente y según los artículos 172, del T.R.L.O.T.A.U y 18 del Reglamento de Disciplina urbanística, regulan la autorización provisional de actividades y obras, se informa lo siguiente:

- Se trata de la solicitud de prórroga de una actividad provisional por un periodo de dos años, la citada actividad provisional fue informada favorablemente por la CPOTyU en sesión celebrada el día 22 de Julio de 2010 y posteriormente se le concedió una prórroga de dos años por la CPOTyU en sesión de fecha 19 de marzo de 2013.
- No ha existido ningún cambio en la situación urbanística del Sector S-42 "Las olivaderas", ámbito de planeamiento en el que se ubica la actividad desde que se obtuvo la autorización provisional inicial.
- No se ha solicitado la ejecución de ningún tipo de obra para continuar con la actividad provisional actual autorizada.
- La prórroga de la actividad solicitada consta que es para los meses de verano y por un periodo de dos años.
- Las obras provisionales para las que se solicita prórroga no dificultarán la ejecución del posterior desarrollo del planeamiento, así mismo y en este sentido, las mencionadas obras existentes habrán de desmontarse o en su caso demolerse sin derecho a indemnización

cuando así lo acordara el Ayuntamiento, reflejándose dicha obligación en el registro de la propiedad.

Con anterioridad a la obtención de la prórroga de la actividad, en su caso, deberán obtenerse las autorizaciones e informes sectoriales exigibles por la legislación vigente, según la naturaleza de la actividad.

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el expediente por considerar que la PRÓRROGA de la actividad provisional, se ajusta a lo que establece el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el Artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

4.10 - VALDEPEÑAS - Expediente 2/2015 para AMPLIACIÓN Y MEJORA INSTALACIONES DE ALMAZARA DE CARÁCTER PROVISIONAL, promovido por COOPERATIVA OLIVARERA DE VALDEPEÑAS, COLIVAL S.C.L., de conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la L.O.T.A.U y con el artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Carretera Ciudad Real CM-412, p.k. 85
- **Suelo:** Urbanizable de Uso Industrial. Sector S-42 "La Olivarera"
- **Superficie de la parcela:** 7.448 m²
- **Superficie a construir:** 598,31 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ampliación y Mejora de Almazara. Diego Rodríguez Rodríguez. Ingeniero Agrónomo.
- **Presupuesto de Ejecución Material:** 800.292,38 €.
- **Uso y descripción:**

Las instalaciones existentes, con una superficie de **1.775,32 m²**, cuentan con las siguientes dependencias: Nave nº 1, Nave nº 2, Nave nº 3, Nave nº 4, Nave nº 5, Porche patio aceituna, Caseta control Báscula, Edificio Aseos y Trafto, Equipo bombeo, Uso trabajadores, Sala Decantadores, Acopio Biomasa, Pozos decantación aguas, Sala calderas, Nuevo C.T. y Porche Biomasa.

La ampliación que se proyecta, con una superficie de **598,31 m²**, cuenta con las siguientes dependencias:

Nueva Nave Almacén Depósitos	441,00 m ²
Zona de envasado	42,72 m ²
Edificio Oficinas y Almacén	114,59 m ²

Las inversiones que se acometen en este proyecto de ampliación se centran principalmente en el aumento del envase de almacenaje en acero inoxidable. Así se tiene previsto realizar:

- 12 Depósitos almacenamiento en acero inoxidable de 200.000 litros. Diámetro 4.600 mm y altura de virolas de 12.000 mm.
- 2 Depósitos almacenamiento en acero inoxidable de 57.000 litros. Diámetro 3.000 mm y altura de virolas de 8.000 mm.

Esto conlleva que deban aumentarse las instalaciones que dan servicio a los nuevos depósitos, incrementándose:

- La cantidad de tubería de acero inoxidable Ø80 mm para el movimiento del aceite
- El número de válvulas Ø 80 mm
- El número de "T", tapones, curvas y codos en acero inoxidable
- Pasarelas de comunicación y limpieza por la parte superior de los depósitos
- Escalera en acero inoxidable para acceso a las pasarelas
- La instalación de climatización de la nueva nave almacén de depósitos de aceite mediante la instalación de aerotermos de agua caliente
- Las instalaciones de fontanería y electricidad...

Evidentemente, para poder llevar a cabo estas inversiones será necesario realizar también las siguientes actuaciones en obra civil:

- Nueva nave almacén de depósitos de aceite (441 m²): edificio exento de una sola planta, realizado en estructura prefabricada de hormigón con cerramientos realizados con paneles igualmente prefabricados de hormigón y material aislante en su interior; cubierta ligera de panel sándwich.
- Bancadas corridas en hormigón armado con pendiente del 5% para la instalación encima suya de los depósitos. Ubicadas en el interior de la nueva nave almacén de depósitos de aceite.
- Atarjea ara ubicación de tuberías de conexión entre las instalaciones existentes y la nueva nave almacén de depósitos de aceite.

También el proyecto contempla la instalación de dos centrifugas de 1.500 litros/hora y 15 CV de potencia para limpieza de aceite.

Para liberar espacio suficiente en el que disponer la nueva nave almacén de depósitos de aceite, será necesario entre otras cosas, cambiar el sentido de las cintas transportadoras existentes de hoja y piedra y también trasladarlas ligeramente hacia el acceso de la almazara. Será necesario construir unos nuevos muretes de contención para la hoja y la piedra, que en este caso se realizarán con placas alveolares de hormigón encajadas entre pilares prefabricados de hormigón armado.

Además también se va a construir un nuevo edificio de oficinas y almacén (114,59 m²) independiente, en planta baja, realizado en estructura metálica con cubierta a tres aguas de teja cerámica. La zona de oficinas y aseos dispondrá de falso techo bajo el forjado creado para realizar sobre él la cubierta con tabiques palomeros. La cubierta de la zona de almacén estará realizada con pórticos metálicos sobre los que se dispondrán un panel sándwich aislante y, sobre este los rastreles en los que descansarán las tejas. Los cerramientos exteriores estarán realizados con termoarcilla de 29 cm con acabado de mortero monocapa, incorporando zócalo y recercado de ventanas y puertas con ladrillo rústico.

La nueva zona de envasado ocupará una superficie de 42,72 m², tratándose de una estancia en planta baja adosada a la actual nave de extracción por su fachada Norte, estando realizada con cerramientos de termoarcilla de 29 cm sobre la que se apoyarán las correas metálicas que se utilizarán para crear a cubierta a un agua de panel sándwich aislante. La cubierta mantendrá 2 alturas distintas a lo largo de su longitud.

Por último, se demolerán la antigua caseta de control de la báscula, el edificio en el que hasta hace poco se ubicada el centro de transformación y los aseos (los aseos pasarán a estar enclavados dentro del nuevo edificio de oficinas y ya se dispone de un nuevo edificio prefabricado para C.T.), y los muros de hormigón que sirven para el atroje de las hojas y piedras que se producen durante a limpieza de la aceituna ya que ocupan parte del espacio en el que se va a situar la nueva nave almacén de depósitos de aceite.

- **Duración actividad provisional:** No consta en la documentación presentada.

ANTECEDENTES:

1. EL expediente ha tenido entrada en estos Servicios Periféricos de Fomento con fecha 14 de Enero de 2015, solicitando informe de acuerdo con lo establecido en el Artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU.
2. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 8 de Agosto de 2014.
3. Escrito del promotor dirigido al Ayuntamiento, de fecha 24 de Julio de 2014, donde consta:

*Que es intención de COLIVAL S.C.L. llevar a cabo las obras que se encuentran incluidas en el Proyecto de **AMPLIACIÓN Y MEJORA DE INSTALACIONES EN***

ALMAZARA, con fecha de visado 25/10/2013 y número de registro 104.915 en el colegio de Ingenieros Agrónomos de Centro, así como del Reformado del mismo proyecto de fecha 23 Noviembre de 2013, ambos realizados por el Ingeniero Agrónomo nº 2.324 D. Diego Rodríguez Rodríguez.

Que la parcela en la que se ubican las actuales instalaciones industriales de COLIVAL S.C.L. es la misma en la que se llevarán a cabo las obras que se describen en el proyecto de referencia, encontrándose dentro del ámbito del Sector S-42 "La Olivarera".

*Que dicho sector está clasificado como **Suelo Urbanizable de Uso Industrial**.*

Que es intención de COLIVAL S.C.L. realizar la totalidad de la obra en diferentes fases a lo largo del tiempo, según la siguiente distribución:

- FASE 1: - Instalación de 5 depósitos de almacenaje de acero inox de 200.000 litros y su correspondiente bancada corrida.
- Realización de la zona de envasado
- FASE 2: - Realización del nuevo edificio de oficinas y almacén.
- FASE 3: - Instalación de 7 depósitos de almacenaje de acero inox de 200.000 litros y 2 de 57.000 litros y sus correspondientes bancadas corridas.
- FASE 4: - Realización de una nueva Nave de Depósitos de Almacén en cuyo interior quedarán ubicados los 14 depósitos anteriormente instalados.

*Por lo cual **SOLICITA:***

Que la concesión de la correspondiente LICENCIA DE OBRAS tenga en cuenta durante su tramitación, las condiciones singulares de las obras incluidas en el citado proyecto, especialmente en lo concerniente a la duración de las mismas y en su realización de forma no continuada.

4. Informe del Técnico Municipal, de fecha 29 de Diciembre de 2014, donde consta como más significativo:

1º. ADAPTACIÓN A LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE:

De conformidad con las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal (POM) y el proyecto presentado se deduce:



Castilla-La Mancha



Consejería de Fomento
Servicio Periférico de Ciudad Real
Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
www.castillalamancha.es

a).- La parcela sobre la que se pretende llevar a cabo las obras está clasificada como Suelo Urbanizable de uso Industrial, dentro del ámbito del Sector S-42 "La Olivarera" del POM.

b).- A fecha de hoy no se ha aprobado el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del referido sector, ni se ha incoado expediente al efecto.

c).- De conformidad con el art. 67, del TRLOTAU, en suelo urbanizable, donde no se haya aprobado el correspondiente PAU, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva y sólo se podrán autorizar las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.

d).- Las obras contempladas en el presente proyecto se refieren a:

- FASE 1: Instalación de 5 depósitos de almacenaje de acero inox de 200.000 litros y su correspondiente bancada corrida.

Realización de la zona de envasado.

- FASE 2: Realización del nuevo edificio de oficinas y almacén y demolición del antiguo.

- FASE 3: Instalación de 7 depósitos de almacenaje de acero inox de 200.000 litros y 2 de 57.000 litros y sus correspondientes bancadas corridas.

- FASE 4: Realización de una nueva Nave de Depósitos de Almacén en cuyo interior quedarán ubicados los 14 depósitos anteriormente instalados.

Siendo objeto de la presente licencia de obras provisionales exclusivamente la primera fase.

e).- El art. 18 del Reglamento de Disciplina del TRLOTAU, establece: ...

A estos efectos debe precisarse:

- De conformidad con el plano de emplazamiento, de las obras en la parcela, superpuesto con el plano de ordenación del POM, se puede comprobar que estas no han de dificultar la ejecución del planeamiento, ni en fase de ordenación ni en la gestión y ejecución del mismo, obviando el edificio de oficinas.
- En el proyecto se justifica que las obras son desmontables y demolibles.

Los usos u obras no se hayan expresamente prohibidos, por el contrario el uso industrial es el prescrito para la parcela según el planeamiento.

Obviamente no se trata de usos residenciales.

Las obras que se describen se justifican en el proyecto como las mínimas necesarias para tener una almazara digna, cumpliendo la legislación sanitaria aplicable y la de seguridad.

f).- Por otro lado y de conformidad con el mismo art. 67 del TRLOTAU en suelo urbanizable, donde no se haya aprobado el correspondiente PAU, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.

Aquí debemos precisar que el régimen del suelo rústico de reserva (SRR), para ámbitos delimitados como suelo urbanizable, queda constreñido a las determinaciones de ordenación de directa aplicación y las de carácter subsidiario, definidas en el art. 55 del TRLOTAU, dado que son las únicas compatibles y lógicas. No parece lógico aplicar las determinaciones que el Plan haya previsto para un suelo delimitado y calificado como SRR, a un suelo que el mismo Plan ha clasificado como Suelo Urbanizable; así nos podríamos encontrar con la paradoja, que prohibido el uso industrial entre las determinaciones del Plan para los suelos clasificados como SRR, el uso global del sector fuese el Industrial.

Por otro lado las determinaciones de parcela mínima y coeficiente de aprovechamiento u ocupación de un SRR chocan frontalmente con las definidas para un suelo urbanizable. Debemos precisar que el plan es constitutivo del derecho, como ya tiene sentado la jurisprudencia y la doctrina urbanística española.

En definitiva, debemos afirmar que el régimen de un Suelo Urbanizable sin programar, queda definido e integrado por el art. 67 y 55 del TRLOTAU, desarrollado el 67 por el 18 del reglamento de disciplina y en cuanto a usos, parcela mínima e índice de ocupación, por las determinaciones propias del sector, constituidas por el Plan.

De lo dicho hasta aquí debemos afirmar que el presente proyecto en su integridad y para la fase para la que ahora se insta la autorización cumple el régimen del suelo rústico de reserva definido por el Plan en cuanto a las determinaciones de directa aplicación y subsidiarias definidas en el art. 55 del TRLOTAU; a saber,

De directa aplicación:

Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.



Castilla-La Mancha



Consejería de Fomento
Servicio Periférico de Ciudad Real
Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real
Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
www.castillalamancha.es

Las obras e instalaciones solicitadas lo son de reestructuración de una almazara existente desde mediados de los años 70, describiéndose en el proyecto como las necesarias para el correcto desarrollo y necesidades de la misma.

Subsidiarias:

- *Tener el carácter de aisladas.*

Las edificaciones e instalaciones son aisladas.

- *Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.*

El conjunto de las edificaciones e instalaciones cumplen, con excepción del edificio de oficinas y almacén que se adosa a la alineación oficial de la calle de nueva apertura perpendicular a la CM-412, este edificio además incumple la determinación de retranqueo de 10,00 mts establecida en la ordenanza de aplicación al sector, 4-IND, art. 59.1 de las normas urbanísticas del POM.

- *No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.*

La altura de la edificación supera la altura máxima de dos plantas y 8,50 mts a cumbre, en la nave de depósitos. No obstante queda expresamente justificada su altura como necesaria para la decantación del aceite y por una cuestión de rentabilidad y productividad.

- g) *Otras circunstancias a tener en cuenta para la autorización solicitada.*

- *La jurisprudencia y la doctrina, al referirse a la autorización de obras provisionales, han dejado claro que la planificación urbanística no pueden ser un freno al desarrollo y gestión del patrimonio de los particulares injustificadamente. Según la jurisprudencia ya reiterada, este tipo de **licencias provisionales** constituyen "un último esfuerzo de nuestro Ordenamiento para evitar restricciones no justificadas al ejercicio de los derechos y se fundan en la necesidad de no impedir obras y usos que resulten inocuos para el interés público" (Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de febrero y 29 de septiembre de 1987, 20 de octubre de 1988, 29 de marzo y 29 de julio de 1994)*

Cuando está prevista una transformación de la realidad urbanística que impediría cierto uso, pero aquella transformación no va a hacerse inmediatamente, el uso mencionado puede otorgarse con carácter provisional, con la salvedad de que

cuando haya que eliminarla no habrá lugar a indemnización. Ello en aplicación del principio de proporcionalidad.

La actual situación socio-económica y con especial incidencia en la actividad urbanística, a llevado al legislador Castellano-Manchego, a flexibilizar las determinaciones de programación; así el pasado 3 de diciembre se publicó en el DOCM la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha, donde en la disposición transitoria cuarta "Suspensión temporal de la ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora" se establece:

En los Programas de Actuación Urbanizadora, regulados por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que se encuentren en ejecución a la entrada en vigor de la presente ley, cuando causas justificadas de interés público o la viabilidad económica de la actuación así lo aconsejen, el Ayuntamiento Pleno, de oficio o a instancia de los propietarios o del urbanizador, podrá acordar la suspensión temporal, total o parcial, de la ejecución del programa por un plazo de dos años, prorrogables por otros dos años más como máximo.

- Por último debemos citar el art. 151.d.2) de las NN.UU del POM, donde se prescribe: "No obstante lo anterior..."

Es decir el planificador establece que es viable la ejecución de obras de reestructuración en instalaciones productivas cuando el uso sea disconforme con la ordenación, no siendo ahora el caso de usos disconformes debemos concluir que con más razón puede justificarse la autorización de las citadas obras. Reiteramos que la Almazara de la sociedad Cooperativa Colival, es una instalación ubicada y en funcionamiento, sin solución de continuidad espacial ni temporal desde 1970, fecha en la que adquirió la parcela que ocupa a la Cámara Agraria de Valdepeñas para tal fin.

CONCLUSIONES:

PRIMERO: Informar favorablemente la presente licencia de OBRAS PROVISIONALES por adaptarse el proyecto a la normativa urbanística vigente.

No obstante y de conformidad con el art. 18 del Reglamento de Disciplina del TRLOTAU, deberá recabarse informa favorable previo de la CPOTyU.

SEXTO: Condicionar el otorgamiento de la licencia, en su caso, a la previa presentación de la inscripción de las obras como "OBRAS PROVISIONALES" y al compromiso de la propiedad de su desmantelamiento y demolición en el momento que así se lo requiera el

Ayuntamiento, todo ello de conformidad con el art. 18.6 del Reglamento de Disciplina (RD) del TRLOTAU.

OCTAVO: *Advertir que siendo el presente informe favorable para la primera fase, que ahora se insta, también lo es para el conjunto de las obras que se describen en el proyecto, si bien cuando se ejecute la segunda fase, habrá de retranquearse el edificio de oficinas y almacén 10,00 mts sobre a alineación oficial.*

En cualquier caso la referida segunda fase y restantes habrán de ser objeto de solicitud de autorización, donde se controle la vigencia de las circunstancias actuales o en su caso se pongan de manifiesto nuevas circunstancias sobrevenidas que hagan variar el sentido de los informes.

5. Informe jurídico del Técnico de Administración General del Ayuntamiento, de fecha 8 de Enero de 2015, donde consta:

*Examinado el expediente, el Técnico de Administración General que suscribe emite informe **FAVORABLE**, por aportarse la documentación requerida para su tramitación y haberse seguido el procedimiento legalmente previsto, debiendo cumplirse las condiciones establecidas por el Arquitecto Municipal en su informe para poder conceder finalmente la licencia solicitada.*

INFORME:

Examinado el expediente se informa lo siguiente:

- La Cooperativa se fundó en 1971 y según consta en los archivos de la Entidad la misma se comenzó a construir en 1970. En la actualidad elabora, según campañas, alrededor de 7 millones de kg de aceituna, fundamentalmente de la variedad Cornicabra.

La Cooperativa está formada actualmente por 725 socios. Éstos aportan las aceitunas principalmente del término municipal de Valdepeñas, San Carlos del Valle y La Solana.

La industria cuenta en la actualidad con dos líneas de recepción, limpieza y acondicionado de aceituna para una producción unitaria de 45.000/50.000 kg/h y dos líneas de extracción continua de aceite con una capacidad de 80/100.000 kg/24 horas y 120.000 kg/24 horas.

La capacidad de almacenamiento de aceite es de 1.183.000 litros, en depósitos aéreos, cilíndrico verticales contruidos en acero inoxidable y alojados en el interior de las Naves.

LEGISLACIÓN

El Artículo 67, El régimen del suelo urbanizable sin programar, del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su punto 1, establece que:

En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.

En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

- a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.*
- b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.*

En aplicación del régimen del suelo rustico de reserva se informa:

- La parcela con una superficie de 7.448 m² no cumple con la superficie mínima de 3 Ha (Municipio > 5.000 habitantes) que se establece en el Artículo 7 para actividades industriales y productivas, de la Orden de 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la I.T.P. sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- La construcción no cumple con la ocupación máxima permitida del 10% en el Artículo 7 del mencionado texto legal.
- El Artículo 16 del Reglamento de Suelo Rústico establece que las construcciones y edificaciones tendrán una altura a cumbre no superior a 8,50 m, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en algunos de sus puntos. La nave almacén depósitos con una altura de 15, 70 m los supera.

Justificación en el proyecto:

La nueva NAVE ALMACÉN está resuelta totalmente en PLANTA BAJA, con una altura a cumbre mayor a 8,50 m ya que dentro se ubicarán los depósitos de almacenamiento de aceite (depósitos aéreos cilíndricos verticales de 12,00 metros de altura cilíndrica). Esta necesidad absoluta de mayor altura viene motivada por las características intrínsecas de la industria ya que los depósitos de aceite necesitan una altura mínima elevada para poder decantar las impurezas y partículas de suciedad durante el periodo de almacenaje. A la ya elevada altura de los depósitos hay que añadirle la derivada de disponer pasarelas en la

parte superior de los techos de los depósitos para poder realizar labores de inspección, toma de muestras y de colocación en los techos de bolas de limpieza interior.

Así mismo también supera la altura de 11 m que se establece en suelo urbanizable de uso industrial, aún sin desarrollar. No obstante se solicita como “obra provisional”.

- No se justifica el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 10, garantías para la materialización del uso en edificación de Reglamento de Suelo Rústico, referente a la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.

No obstante deberá tenerse muy en cuenta que se trata de una actividad provisional y que al estar ubicada en suelo urbanizable algunas condiciones del suelo rústico son difíciles o casi imposible de cumplir, porque este tipo de suelo generalmente se encuentra colindante con el suelo urbano y siempre va a existir riesgo de formación de núcleo de población o ampliación del ya existente.

- El Artículo 172, Régimen de autorización provisional de actividades, del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su punto 1, establece que:

Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo Informe Favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

- El Artículo 18, Licencias urbanísticas para obras, usos y actividades de carácter provisional, del Decreto 34/2011, de 26 de Abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, establece:

1. Los Municipios podrán autorizar, excepcionalmente, usos, obras y actividades justificadas de carácter provisional, en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tales actuaciones sólo serán autorizables cuando no dificultaren la ejecución de los instrumentos de planeamiento, y en el acto por el que se otorgue la autorización se hará constar expresamente su carácter provisional. Lo dispuesto en este artículo se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.

2. Las obras deberán ser desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.

3. La licencia de usos y obras provisionales precisará, además de lo establecido en el apartado anterior, la concurrencia de las siguientes condiciones:

a) Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

b) Que no se trate de usos residenciales.

4. Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación.

5. Dichas licencias podrán ser revocadas cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.

6. La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

7. En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado.

• En relación con los artículos 172 y 18 mencionados anteriormente se informa:

- Carácter provisional. No consta en la documentación presentada la duración de la actividad.
- No dificultar la ejecución de los instrumentos de planeamiento. En el informe del Técnico Municipal consta que las obras proyectadas no han de dificultar la ejecución del planeamiento, ni en fase de ordenación ni en la gestión y ejecución del mismo, **obviando el edificio de oficinas**.
- Desmontables o demolibles. Las estructura, parte de los cerramientos y cubierta de nave de almacén de depósitos y edificio de oficinas y almacén se han proyectado de forma que puedan desmontarse y trasladarse a otra ubicación, en cuanto al resto de obras si no

son desmontables, si serán demolibles sin causar perjuicio al entorno, realizándose con la normativa de seguridad vigente.

- Usos u obras no expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial y no se trate de usos residenciales. La nave de depósito de aceite, zona de envasado y edificio de administración y almacén son para mejora de la industria de almazara existente y no están prohibidas por la normativa urbanística o sectorial del SECTOR S-42 "Las olivareñas", sino todo lo contrario, pues se trata de un suelo urbanizable para USO INDUSTRIAL. Así mismo en las construcciones proyectadas no se contempla el uso residencial.
- Las obras han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables y justificaran el cumplimiento de las garantías de seguridad. Las obras previstas en el proyecto son las mínimas necesarias para adecuar interiormente las edificaciones al uso previsto según consta en el informe del Técnico redactor del Proyecto En cuanto al cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial y sobre edificación, deben recogerse en el Proyecto Técnico, en él constará todas las medidas técnicas y de seguridad.
- La licencia provisional podrá ser revocadas cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.
- Registro de la Propiedad. La eficacia de la licencia provisional, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad.
- Demolición o erradicación de las obras. En el proyecto no recoge la partida de demolición de las obras. No obstante los Servicios Técnicos Municipales, en caso necesario deberán valorar el importe de la demolición o erradicación de las obras proyectadas y exigir la garantía sobre la misma por parte del Municipio.
- Con anterioridad a la obtención de la autorización provisional de la actividad, en su caso, deberán obtenerse las autorizaciones e informes sectoriales exigibles por la legislación vigente, según la naturaleza de la actividad.

ACUERDO CPOTyU:

Analizado detalladamente el Proyecto Técnico de la Ampliación y Mejora de la Almazara (Obra Mayor con carácter Provisional). La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE la Instalación Provisional de referencia por considerar que:



Castilla-La Mancha



Consejería de Fomento

Servicio Periférico de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta 13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60

www.castillalamancha.es

No queda justificado lo que establece el punto 1 del Artículo 172 del Texto Refundido de la LOTAU, respecto de que el Uso Industrial y las Obras Provisionales desmontables que se pretenden implantar no dificulten el Planeamiento vigente.

Tampoco se encuentra justificación respecto de lo que establece el Artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU, en cuanto a que las Obras Provisionales que se vayan a ejecutar sean las “mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables”, al menos si examinamos el Proyecto de Ejecución Material que figura en el mencionado Proyecto, y cuyo Presupuesto de Ejecución Material asciende a: 800.292,38 €

No tratándose por tanto de una construcción liviana o ligera; ya que examinado detalladamente el Proyecto aportado, se comprueba que se trataría de un Proyecto completo y definitivo con consolidación y permanencia en el tiempo.

La CPOTyU considera además que:

- La autorización de una Obra Provisional siempre será una excepción al principio general de Ejecución del Planeamiento conforme a sus determinaciones, por lo que en su concesión y otorgamiento debería seguirse un criterio restrictivo al objeto de no convertir, lo que es y debe ser excepcional, en la regla general.
- La Provisionalidad hace referencia a la facilidad de su desmontaje, y no a una mera posibilidad; ya que cualquier obra es, susceptible de ser demolida o desmontada, en unos casos con aplicación de técnicas más sofisticadas, y en otros con medidas más simples, por lo que la mera posibilidad de demolición o reposición a su estado original no puede ser el criterio de interpretación decisivo, pues en tal caso todas las obras serían provisionales, en contra por tanto de la excepcionalidad de la norma.
- Por todo ello, Obras Provisionales serán aquellas Obras fácilmente ejecutables y desmontables, lo que no ocurriría cuando para las Instalaciones que se pretendan se exijan excavaciones y cimentaciones en el suelo para soportar estructuras, sean éstas de un tipo u otro, instalaciones interiores, etc.; por lo que la Provisionalidad no radicaría en su permanencia, sino en su aptitud para ser desmontadas y trasladadas, en su caso, a otro lugar, al ir íntimamente unidos los conceptos de “Provisionalidad y carácter Desmontable”.

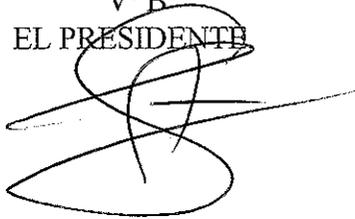
Al margen de que se desconoce la duración de la Actividad Provisional, se recomienda que se desarrolle el Sector S-42, “Olivarera”, delimitado en el POM. Desarrollo que podría ser de parte de él, en orden a facilitar la ejecución del área que actualmente ocupa la “Cooperativa Olivarera de Valdepeñas”.

5.- RUEGOS Y PREGUNTAS

D. Juan Antonio Mesones López, Vocal Representante en la CPOTyU de la Administración General del Estado, manifiesta que se estudie la posibilidad de que el Ponente de la Comisión tenga acceso a Internet desde el Ordenador Portátil que utiliza para exponer los Puntos del Orden del Día que se tramitan, dada la conveniencia de usar este recurso en orden a poder localizar, cuando sea preciso, la ubicación física concreta de los Expedientes que se tramitan ante la Comisión, al objeto de determinar con más exactitud los Informes Sectoriales, y por tanto las Afecciones que se precisa considerar y tener en cuenta.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se da por terminada la sesión siendo las once horas del día al principio señalado.

Vº Bº
EL PRESIDENTE



LA SECRETARIA,

